ANNO I 109 FASC. 3



LE CASE POPOLARI E LE CITTA' GIARDINO

RIVISTA MENSILE

Direttore: DOTTOR PIETRO NURRA

DIREZIONE - Viale Monforte 20 - Telefono 29-16 - AMMINISTRAZIONE

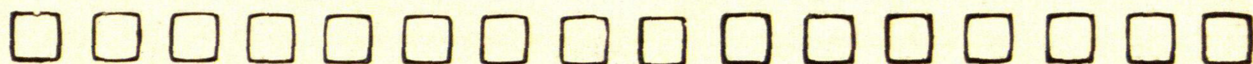
SOMMARIO

CASA EDITRICE
PREISS. BESTETTI & C.
MILANO

ABBONAMENTO ANNUO L. 25.— FASCICOLI SEPARATI L. 3.—


LE CASE POPOLARI E LE CITTÀ-GIARDINO

ANNO I RIVISTA MENSILE FASC. 3



GLI ISTITUTI DI PREVIDENZA ED IL PROBLEMA DELLE ABITAZIONI

Dobbiamo alla squisita cortesia di S. E. l'on. Luigi Luzzatti il poter pubblicare integralmente l'importantissimo discorso che egli tenne alla posa della prima pietra delle case della Cooperativa degli impiegati di Padova, della quale daremo in un prossimo fascicolo ampie notizie e documenti illustrativi. Alla inaugurazione assistevano i più illustri rappresentanti del Congresso delle Scienze.

Voi avete voluto, cari amici della società cooperativa degli impiegati, onorare il mio nome associandolo alla fortuna della vostra provvida istituzione.

Gli uomini maggiori della scienza italiana assistono alla festa del vostro nascente sodalizio. È soltanto da questa solidale amicizia della scienza col lavoro che si può attendere la vera prosperità, perchè essa è subordinata a un lavoro fecondato dalla luce della scienza.

I più illustri pensatori e i più oscuri popolani, tutti hanno un principio comune che li affratella, a cui attingono fede di sacrificio e di amore, *il principio dell'assoluta loro uguaglianza morale.* I volghi di tutto il mondo, alzando la loro testa a dignità di popoli liberi, attratti dalle affinità elettive del dolore e del lavoro, si federano e domandano alle energie riparatrici della loro previdenza, esplicate nelle varie e belle forme della cooperazione, quegli aiuti che i loro padri e i padri dei loro padri mal chiesero e ottennero dalla infeconda misericordia dello Stato o dalla carità privata insufficiente. Oggidì il popolo che lavora e studia è il popolo che si emancipa e intendendo alla maggior soddisfazione dei suoi più urgenti bisogni pensa, prima d'ogni altra cosa, a costruirsi la casa.

Deve cessare nelle nostre società lo straziante secolare grido dei vagabondi, dei senza tetto, degli ammonticchiati in tetre mude, rievocanti l'amaro lamento, che a quei di Samaria neganti un giaciglio per posar lo stanco capo, Gesù rivolse:

Le volpi hanno le loro tane, gli uccelli dell'aria il loro nido, ma il figlio dell'uomo non sa dove posare il capo!

Il profeta Isaia, il biblico veggente, colpendo gli usurai della terra del suo tempo, così diceva: *Guai a coloro che congiungono casa a casa, e accozzano campo a campo fino a che non vi sia più luogo; volete voi soli essere stanziati in mezzo alla terra?* (*).

E tuttavia questa condizione di cose oggi è divenuta più che mai la consuetudine nelle grandi città; da una parte quei che posseggono tutte le terre, dall'altra gli ammonticchiati in tetre mude!

Ma soggiungeva il grande profeta e poeta, il terribile tribuno d'Israele, intravvedendo la Gerusalemme futura: *Non si udranno più voci di pianto nè voci di strido, ed edificheranno gli uomini delle case e vi abiteranno e pianteranno delle vigne e ne mangeranno i frutti e non avverrà più che si edifichino delle case e altri vi abitino dentro, che essi piantino e altri mangino il frutto, perocchè i giorni del mio popolo saranno come i giorni degli alberi e i miei eletti faranno invecchiare l'opera delle loro mani.*

(*) Vae qui conjungitis domum ad domum, et agrum agro copulatis usque ad terminum loci: numquid habitabitis vos soli in medio terrae?

Ora si avvicina anche per noi questa èra della nuova Gerusalemme profetata dal grande divinatore di una più umana civiltà e non è più oggi una vana speranza che coloro, i quali edificano una casa possano abitarla. Potranno godere una dimora chiara per luce di sole e lieta del sorriso di un piccolo giardino. Così l'educazione fisica e quella dell'anima andranno di pari passo. Victor Hugo diceva che il suo vescovo Myriel, un santo, chiamava tutto questo: *Jardiner;* coltivare la casa, il giardino, lo spirito!

Signori, la casa popolare è la ricostituzione del focolare domestico, dove la madre ripiglia il suo dolce imperio sulla famiglia rigenerata, è il modo più valido per combattere l'alcoolismo. E' naturale che la povera gente, costretta in quelle luride abitazioni sia cacciata dalla cupa dimora e a forza prenda domicilio all'osteria. Ma, quando la casa sia sana e ridente, si sarà costituita a favore del popolo che soffre e lavora, la miglior società contro l'alcoolismo e contro l'intemperanza.

Così noi propaghiamo ora da per tutto le biblioteche circolanti. Ma come volete che questo infelice popolo possa leggere nei suoi abituri lugubri e malsani? Quando la casa gli arriderà, ei potrà gustare serenamente e comprendere il piacere della lettura. Anch'esso avrà la ricchezza del sapere condensata in pochi volumi; anch'esso sarà beneficato dalla compagnia del genio, il quale per la sua profonda semplicità e per la virtù delle intuizioni è sempre inteso dal popolo. E anche rifioriranno i magazzini cooperativi, che in alcuni luoghi non hanno potuto dare buoni risultati, mentre per effetto delle agglomerazioni delle case popolari, troveranno una frequente e costante clientela.

Il punto saliente di questi problemi della casa sta nella ricerca dei capitali intesi a costituire il demanio popolare. Qui bisogna essere eclettici e prendere il proprio bene dove lo si trova, ma segnatamente intendere all'economia della forza nell'uso del risparmio popolare.

E' perciò che nella legge, la quale a torto porta il mio nome, mentre tutta la Camera mi ajutò a richiederla, la Cassa Nazionale per la vecchiaia fu autorizzata a promovere la costruzione di case popolari e la asseconda efficacemente, del che le va data pubblica lode. Mirabile armonia fra risparmio che prepara la pensione ai lavoranti e il modo sicuro col quale intanto si feconda nella edilità popolare!

Col frutto dei loro risparmi gli operai si possono dire meno poveri di quello che si credono; oggi sono essi che prestano allo Stato e ai ricchi.

Così le banche popolari e le casse di risparmio, che sentono la responsabilità del loro nome, devono anch'esse preparare i capitali pel popolo che lavora, e quì va data lode alla Cassa di risparmio della Lombardia, di Bologna, ad alcune della Veneta regione, fra le quali la cassa di risparmio di Padova, e a molte banche Popolari. Però volgo a siffatte istituzioni una raccomandazione, segnatamente ai preposti alla locale Cassa di Risparmio e all' onorevole suo Presidente, l' egregio Co. Camerini. L' Italia entra oggidì, per necessità di cose, in un periodo di interesse più basso del denaro: si concede ancora un interesse troppo alto sui depositi e in corrispondenza si presta il denaro a saggi troppo elevati.

Fra breve la rendita italiana sarà al 3 $^1/_2$; perciò deve scendere il compenso nel traffico del denaro. Ne avranno conforto i debitori, che di consueto sono coloro che lavorano, e si attuerà la grande legge economica, la quale spontaneamente accosta il capitale al lavoro con crescente agevolezza; i capitalisti non vanno compianti perchè possono lavorare anch'essi e a ogni modo si risarciranno nel maggior giro degli affari.

Da questi pensieri muove la mia preghiera al Presidente della cassa di risparmio di Padova di diminuire di $^1/_2$, o almeno di $^1/_3$ per cento, l'interesse del mutuo che egli ha promesso alla società degli impiegati, perchè il 4 $^0/_0$ è oggidì più un buon affare che buona azione, ed egli che regge un istituto così provvido e benefico, deve di continuo intendere a compiere insieme un buon affare e una eccellente azione.

Ma, o signori, se le istituzioni di previdenza del nostro paese cercano di compiere il loro dovere verso le case popolari, tutto il suo compito sociale non ha ancora fornito lo Stato italiano! Nel primo progetto di legge chiesi 15 anni di immunità di imposta sui fabbricati. Con questa proposta non mi mettevo che fra la Francia e l'Austria; ma non si ottenne dapprima che il beneficio di quattro anni: poi, a poco a poco insistendo, tuonando, si giunse a 10 anni. Ma ora anche questi non bastano; è cresciuto il prezzo della mano d'opera in modo quasi intollerabile, è accresciuto il prezzo dei materiali; è necessario che lo Stato conceda l'esenzione per altri cinque anni di più a fine di compensare tutti questi maggiori aggravi.

Raccomandai e raccomando tutto questo ai Ministri delle finanze e del tesoro, benchè neppur io passi per un dissipatore del pubblico erario, come ebbe ad adombrare l'On. Rava ier sera.... Occorrono 15 anni di immunità dalla tassa sui fabbricati perchè il demanio popolare fiorisca; il Ministro delle Finanze che sappia essere un sociologo e sembri uno spensierato a certi arcigni adoratori della immobilità, preparerà per l'indomani un magnifico cespite di nuove entrate. Quante volte la bontà del cuore si allea coi migliori avvedimenti del tornaconto!

E saranno finalmente grati allo Stato italiano, che deve cercare di moltiplicare i suoi amici, i vagabondi, i senza tetto, i male abitanti che sono ancora più numerosi dei mal nutriti.

Aggiungasi che lo Stato ha il dovere, come negli altri paesi, di integrare il credito colla sua diretta partecipazione.

Io, come sapete, da alcuni anni chiedo un istituto pubblico, che i miei amici sociali chiamano *il banco del proletario,* io per non spaventare tutti coloro che di questa parola *proletario* hanno paura, vorrei chiamare: *La Banca del lavoro,* volta ad aiutare la cooperazione, le fittanze collettive, la piccola proprietà da una parte, le case popolari dall'altra.

Lo Stato colle grandi banche di emissione ha favorito, e doveva farlo, il credito, dei potenti; con questa nuova istituzione, di cui dirò le linee principali in un imminente convegno, deve favorire il credito degli umili. Non sarà facile questa vittoria della democrazia laboriosa; prima di arrivare alla meta si logoreranno altre voci oltre la mia!

Ma intanto ci aiutino le libere istituzioni di risparmio, che saranno sempre il sostegno principale della edilità popolare, ci aiutino gli enti autonomi, i municipi, fra i quali nomino, per alta cagione di onore, quello di Bologna, retto da un sindaco eccellente, il Tanari, che a ogni iniziativa di istituti per le case popolari concede un premio equivalente all'ammortamento graduato del capitale impegnato nelle democratiche costruzioni. E' la più grande e salutare idea balenata sinora dai comuni italiani, associando l'originalità all'efficacia.

E quì prima di pigliar commiato da voi, felicito tutte le iniziative padovane: Padova fu la prima a fondare l'Istituto pubblico delle Case Popolari, fra le prime a giovarsi dell'aiuto della Cassa di risparmio, del Municipio e delle società cooperative (mando un saluto a quella dei ferrovieri che si sta costituendo).

Onore a Padova forte, ospitale, sanamente precorritrice della moderna civiltà; onore a Padova, che si illustra nell'azione misurata e potente in questa grande solidarietà della scienza col lavoro e appare ogni dì più uno dei fari luminosi della patria!

LE CASE POPOLARI COMUNALI DI VIA MEDA E VIA TIBALDI

IN MILANO

I quartieri di Case Popolari, presentemente in corso di costruzione in Via Meda e Via Tibaldi a cura del Comune di Milano, fanno parte del valido contributo che lo stesso Comune ha voluto portare alla soluzione del problema per le abitazioni sane ed economiche, e vanno ad aggiungersi ai gruppi già costruiti in Via Ripamonti e Via Mac-Mahon.

Nel progettare questi nuovi quartieri vennero seguiti gli stessi criteri già adottati in quelli che li precedettero salvo piccole varianti suggerite dall'ammaestramento della pratica ed intese principalmente a conciliare l'economia della costruzione con una sufficiente separazione per gruppi delle famiglie d'inquilini.

Così in questi nuovi quartieri non si credette di far luogo alla costruzione di villini isolati (Quartiere Mac-Mahon) necessariamente più costosi e dall'altro lato si abbandonarono i larghi ballatoj ricorrenti su tutti i lati verso corte dei fabbricati a quattro piani che conducono ad una promiscuità troppo grande. Il disimpegno degli appartamenti si è ottenuto o esclusivamente per mezzo di un numero adeguato di scale (Via Meda) o aggiungendo alle scale tratti di ballatoj interni che forniscono accesso a un numero limitato di famiglie. In nessun caso si è fatto uso di corridoj interni.

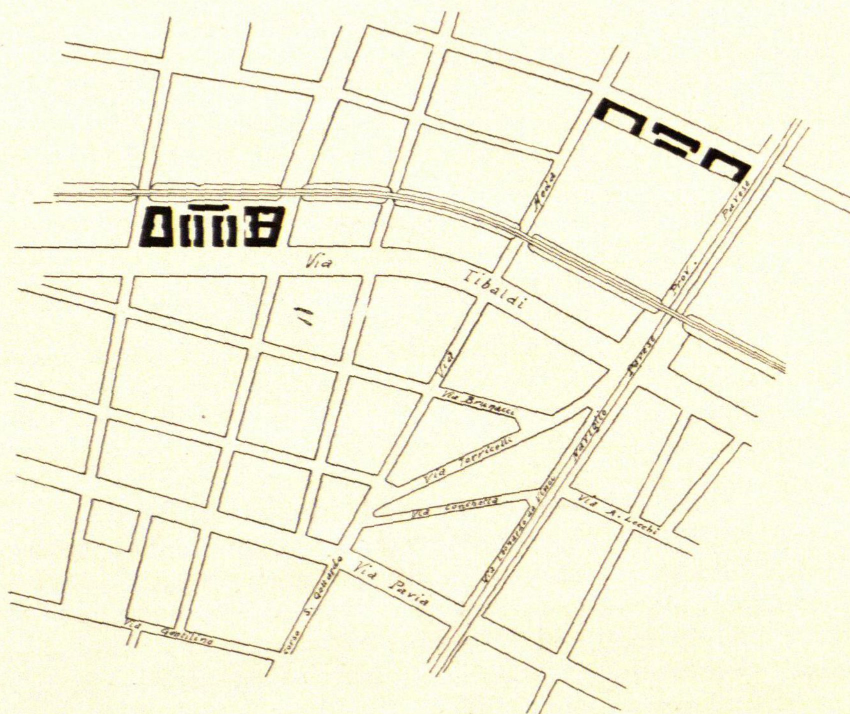
Nella distribuzione degli ambienti venne il più possibile limitato il numero degli alloggi a tre

locali dando la preferenza a quelli di due od uno soltanto, seguendo la via indicata dalla maggior richiesta, e, in ogni caso, gli appartamenti di tre stanze vennero ridotti di superficie costituendoli con una stanza di dimensione media e due di minore ampiezza (mezzi locali) per renderli maggiormente appetibili ed accessibili alle piccole borse. Con lo stesso criterio e per ragioni igieniche e morali venne, dov'era possibile, data la preferenza agli appartamenti di locali uno e mezzo su quelli ad un locale soltanto. Il mezzo locale che può riuscire così utile nelle abitazioni economiche va però sempre inteso come superiore agli 8 mq. di superficie e ai 25 mc. di volume.

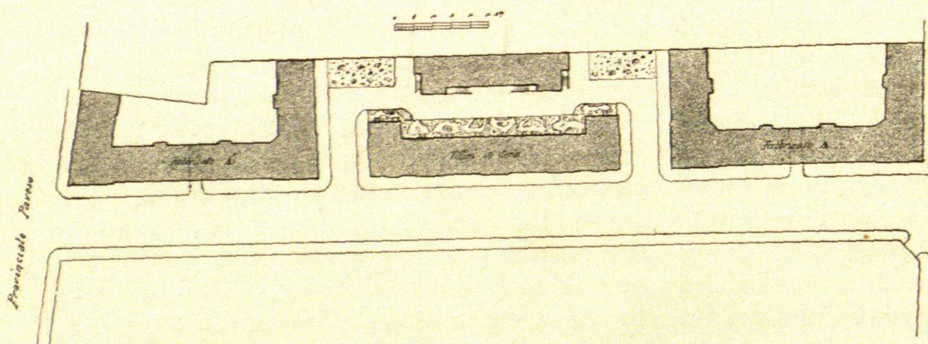
Nei due quartieri si hanno due tipi di fabbricati:

Quello a quattro piani compreso il terreno e quello a due costituenti villini in serie.

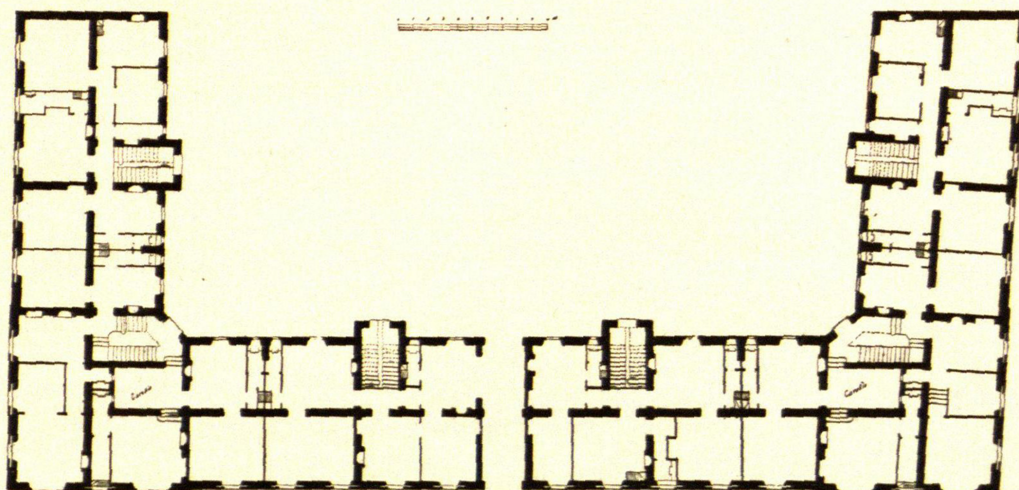
I fabbricati a quattro piani hanno dei tratti della copertura verso corte sistemati a terrazza con accesso dalle diverse scale per servire da stenditoria scoperta. In quelle di Via Tibaldi si è anche, al piano del solajo, ricavato qualche ambiente d'abitazione verso corte mediante corpi sopraelevati e con accesso dalle scale e dalle terrazze, ambienti destinati a cedersi a minor prezzo. Anche nei villini in serie la copertura verso l'interno è sistemata a terrazzo opportunamente suddivisa per servire agli



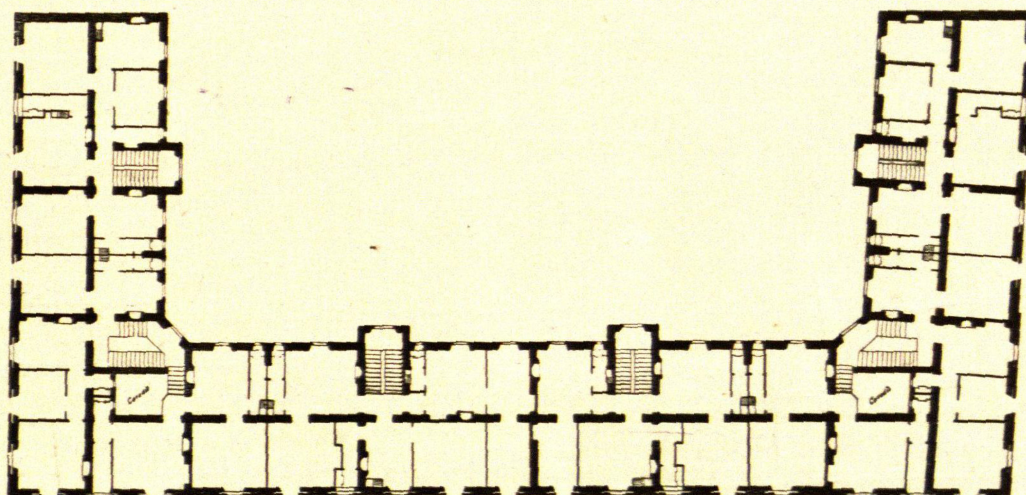
Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi
Planimetria della località



Milano — Quartiere popolare di via Meda
Planimetria generale



Milano — Quartiere popolare di via Meda — Fabbricato **A** *- pianterreno*

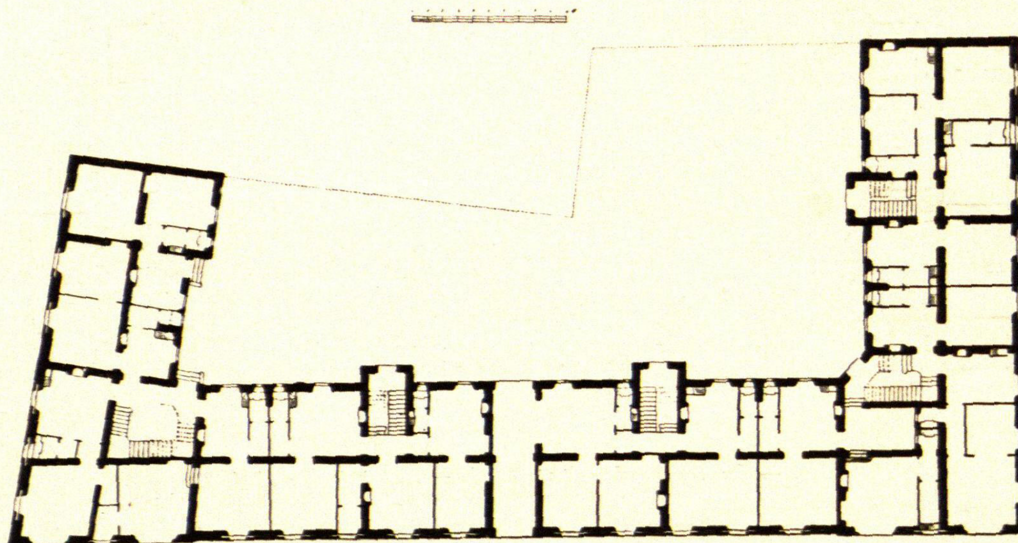


Milano — Quartiere popolare di via Meda — Fabbricato **A** *- piani superiori*

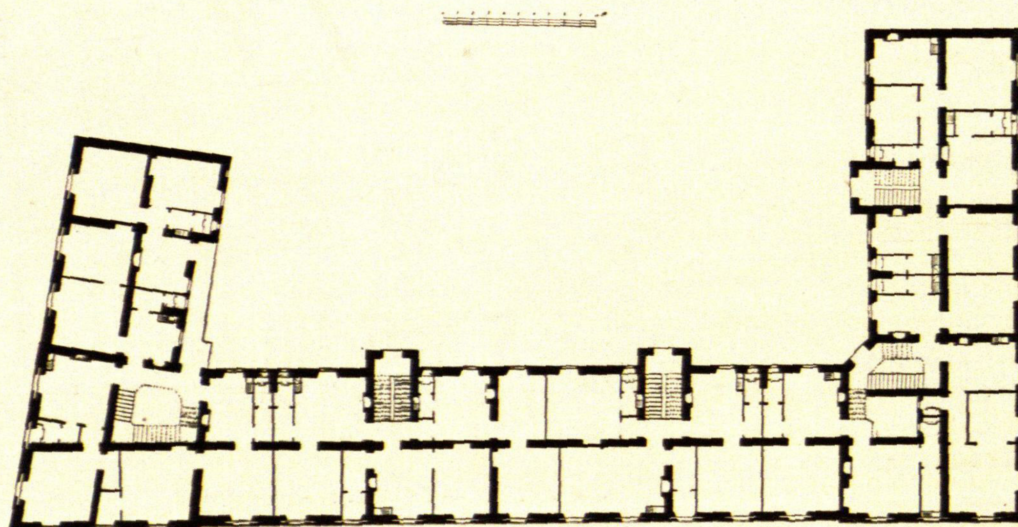
inquilini del primo piano invece del piccolo giardino che hanno a disposizione gli inquilini del piano terreno.

Tutti indistintamente poi gli inquilini fruiscono di un vano di cantina e uno di solajo ricavato nel sottotetto, e buona parte degli appartamenti possiede un balcone verso strada. Ambedue i quartieri sono forniti di acqua a pressione che serve l'acquajo e la latrina esistenti in ogni alloggio anche di una sola stanza. Vi ha inoltre una completa tubazione pel gas, rete per la luce elettrica, e regolare impianto di fognatura a sistema misto. Il sistema costruttivo è il comune e cioè: muratura di laterizi, soffitti in tavelloni tipo hourdis su poutrelles, scala di beola, tetto in legname e tegole marsigliesi. Le fronti esterne portano semplici contorni di finestre in cemento liscio o martellinato e qualche fascia su un intonaco generale a bugne nel piano terreno e liscio superiormente. Facciamo seguire qualche dato numerico pei due gruppi in questione.

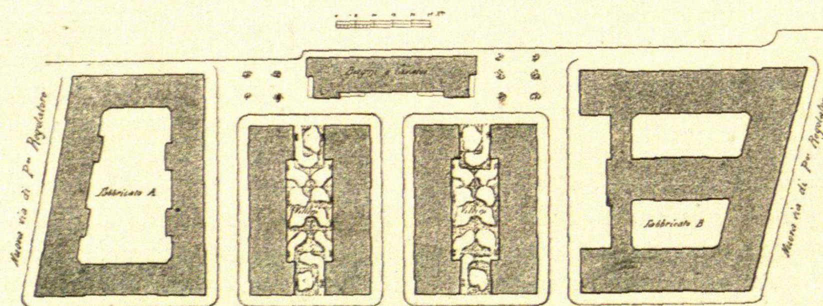
Il quartiere di Via Meda occupa un'area di 6970 mq. e comprende due fabbricati a quattro piani A ed A^1, uno a due piani costituente otto villini in serie e un edificio per lavatojo e bagni, sia a doccia che a vasca, con sezioni separate per uomini e donne. Si hanno in complesso 356 locali d'abita-



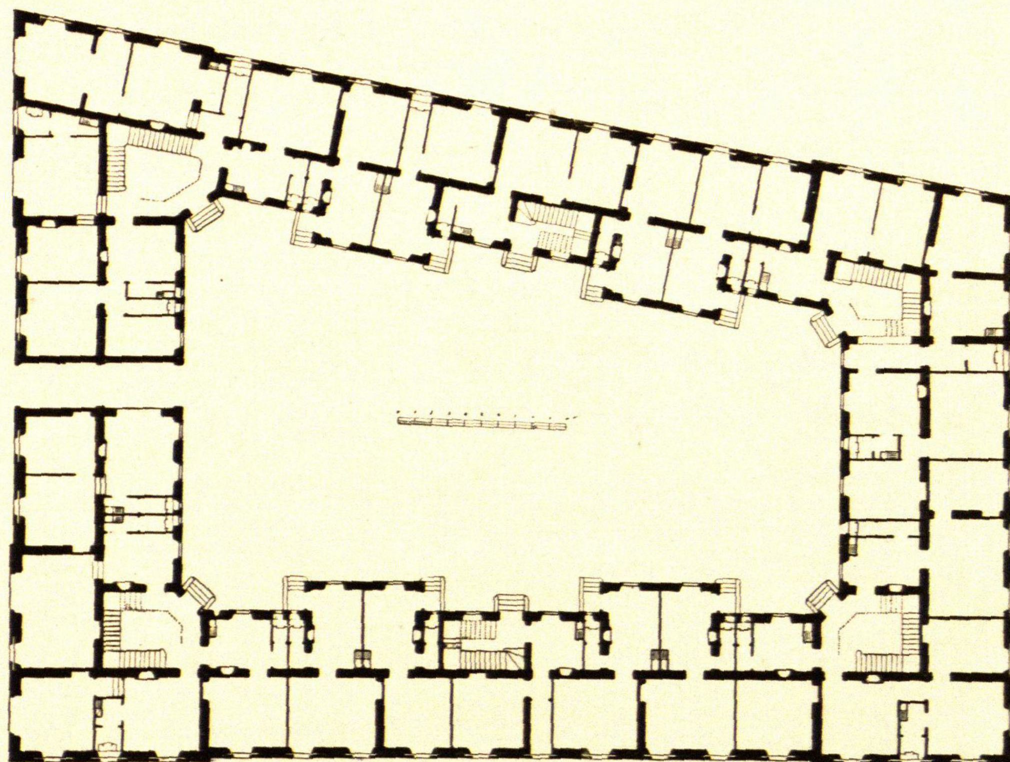
Milano — Quartiere popolare di via Meda — Fabbricato **A** I - *Piano terreno*



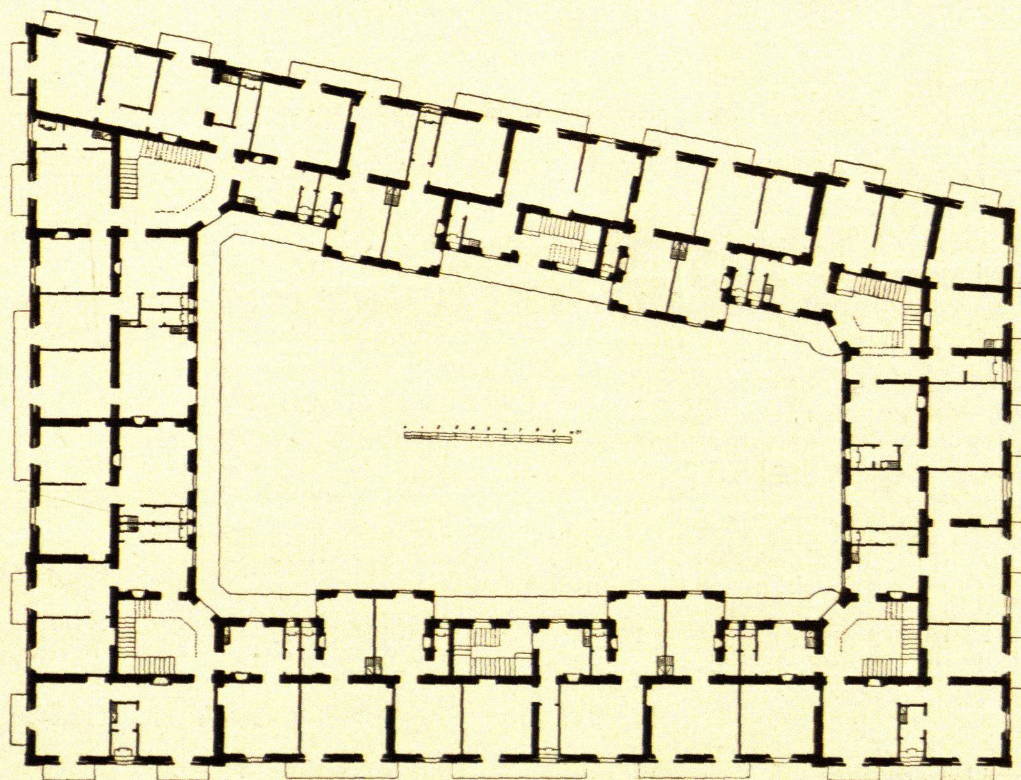
Milano — Quartiere popolare di via Meda — Fabbricato **A** I - *Piani superiori*



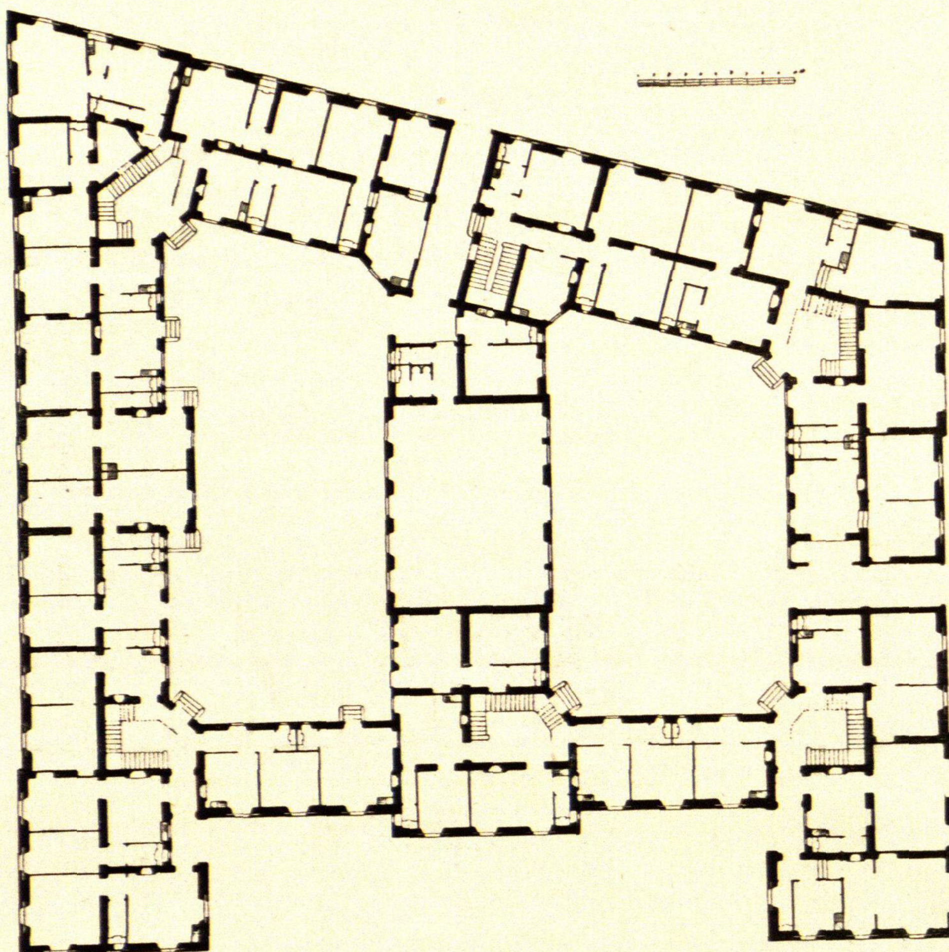
Milano — Quartiere popolare di via Tibaldi — Planimetria generale



Milano — Quartiere popolare di via Tibaldi — Fabbricato **A** - *Piano terreno*



Milano — Quartiere popolare di via Tibaldi — Fabbricato **A** - *Piani superiori*



Milano — Quartiere popolare di via Tibaldi — Fabbricato **B** *- Piano terreno*

zione e otto botteghe in modo che la dotazione di area per locale risulta di 19 mq. circa.

Il quartiere di Via Tibaldi comprende pure due fabbricati a quattro piani A e B. (il 2° è diviso in due da un corpo centrale elevantesi sino al 1° piano e in cui è ricavata una sala di ricreazione e di ritrovo) quattro gruppi di villini in serie e un edificio bagni e lavatojo.

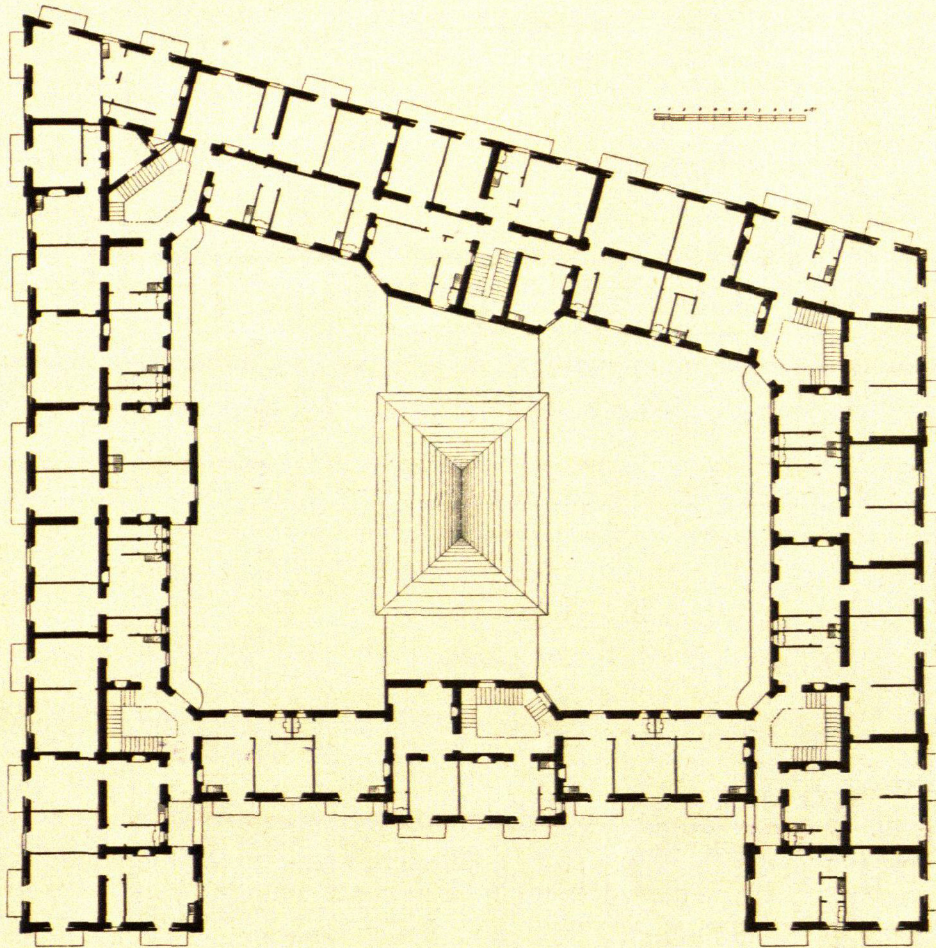
Il quartiere possiede complessivamente 628 locali d'abitazione e otto botteghe su di un' area di 12299 mq. pari cioè a circa 19 mq. per locale.

Il costo di costruzione complessivo dei due quartieri, escluso il valore dell'area, (avendo per base i risultati della liquidazione dei lavori in corso) può ritenersi in L. 2.107,955,00 così suddivise :

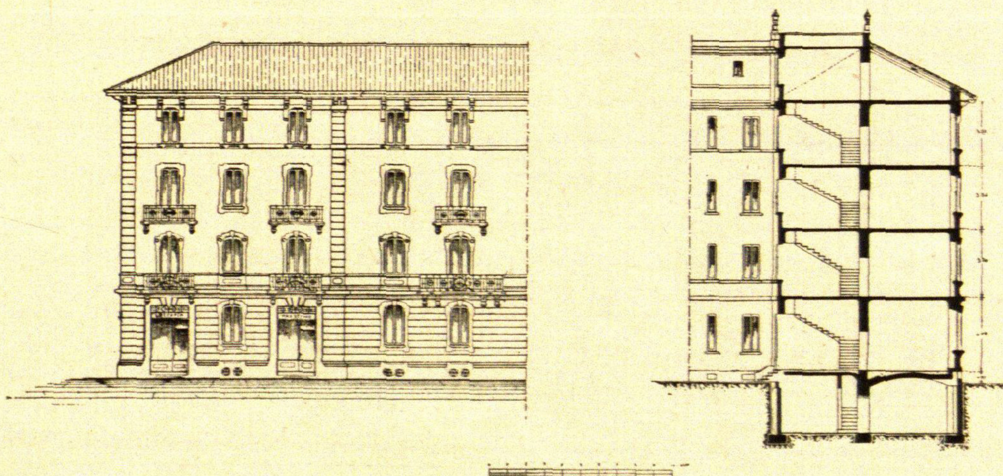
QUARTIERI		Locali	Costo medio		IMPORTO	
Quartiere di Via Meda	Fabbricati a quattro piani . .	312	L. 1.840	—	L. 574.080	—
	Villini in serie	52	» 1.975	—	» 102.700	—
	Lavatoio, bagni e sistem. stradale .	—	—	—	» 54.000	—
Quartiere di Via Tibaldi	Fabbricati a quattro piani (1) .	599	» 1.865	—	» 1.117.135	—
	Villini in serie . . .	128	» 1.990	—	» 254.720	—
	Lavatoio, bagni e sistem. stradale (2)	—	—	—	» 78.000	—
			Totale		L. 2.180.635	—

(1) Quivi si hanno cantine più profonde e il sottosuolo cattivo ha reso necessario una notevole palificazione.

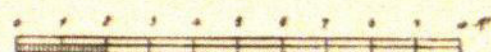
(2) Sono da considerarsi poi le spese per la predisposizione del terreno in Via Tibaldi con deviazione e copertura di quattro roggie, strada provvisoria d'accesso ecc. in L. 64.800.—.

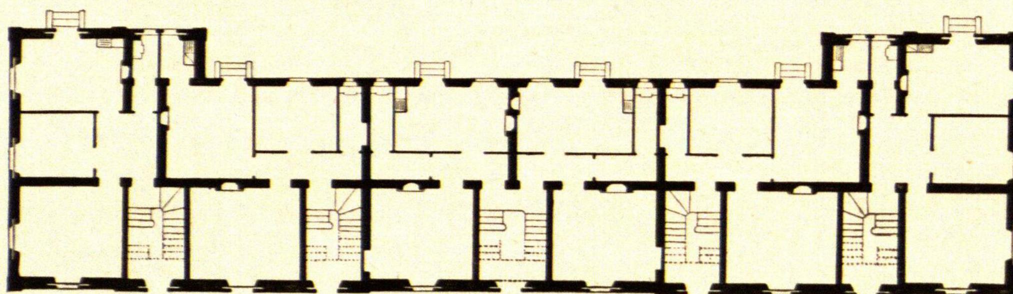


Milano — Quartiere popolare di via Tibaldi — Fabbricato **B** *- Piani superiori*

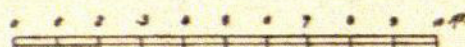


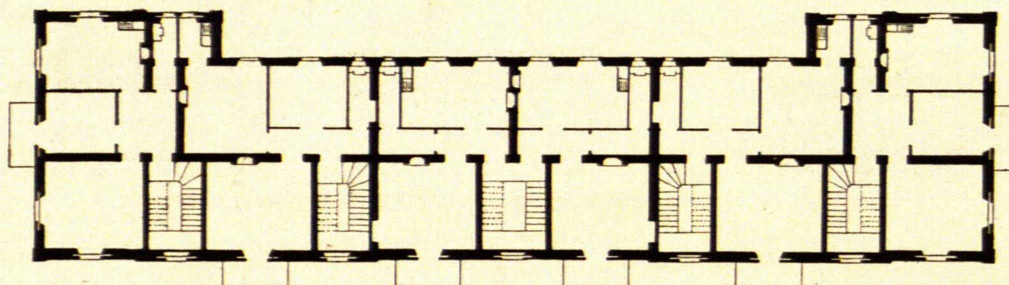
Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi — Facciata verso strada e Sezione trasversale



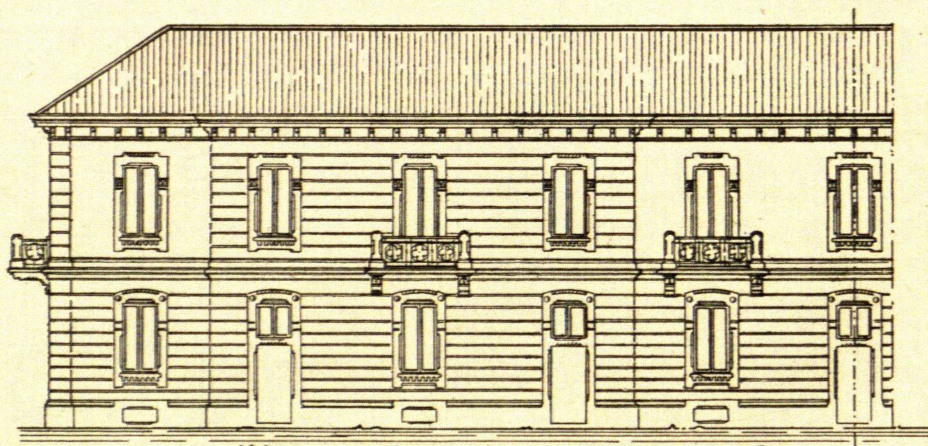


Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi — Villini in serie — Pianta del pianterreno

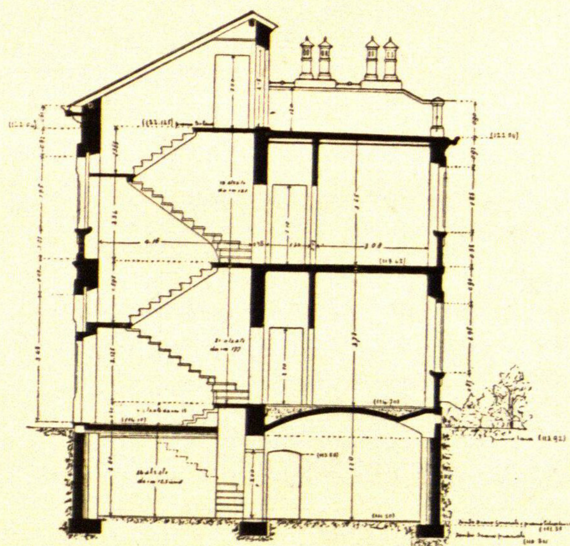




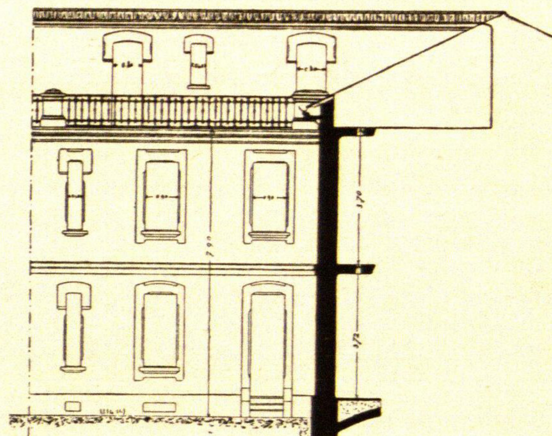
Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi — Villini in serie — Pianta dei piani superiori



Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi — Villini in serie — Facciata

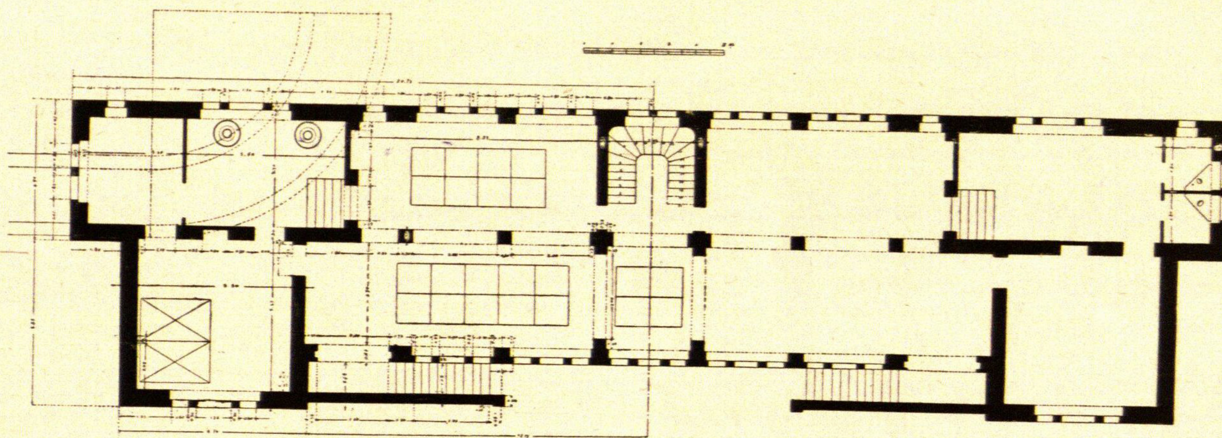


Sezione trasversale

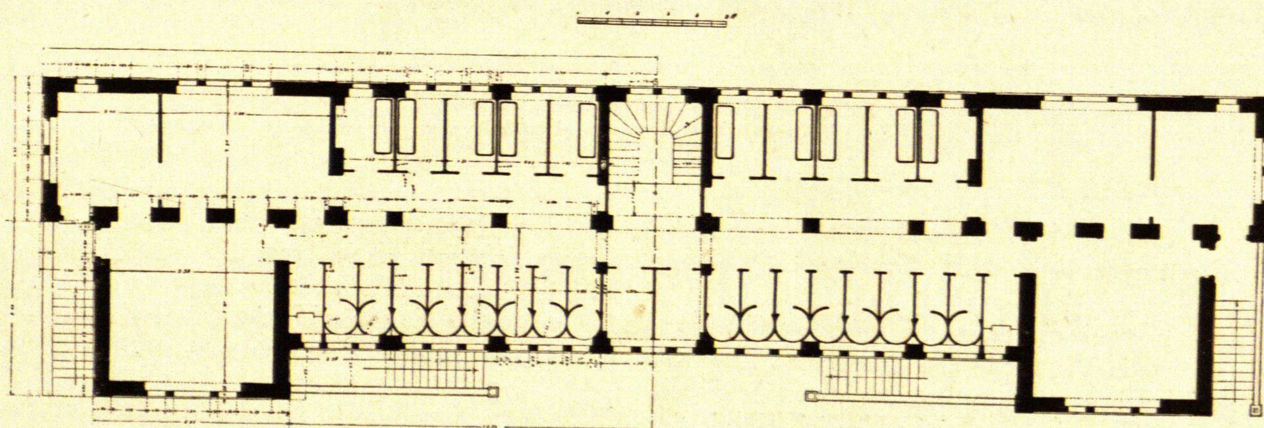


Facciata verso corte

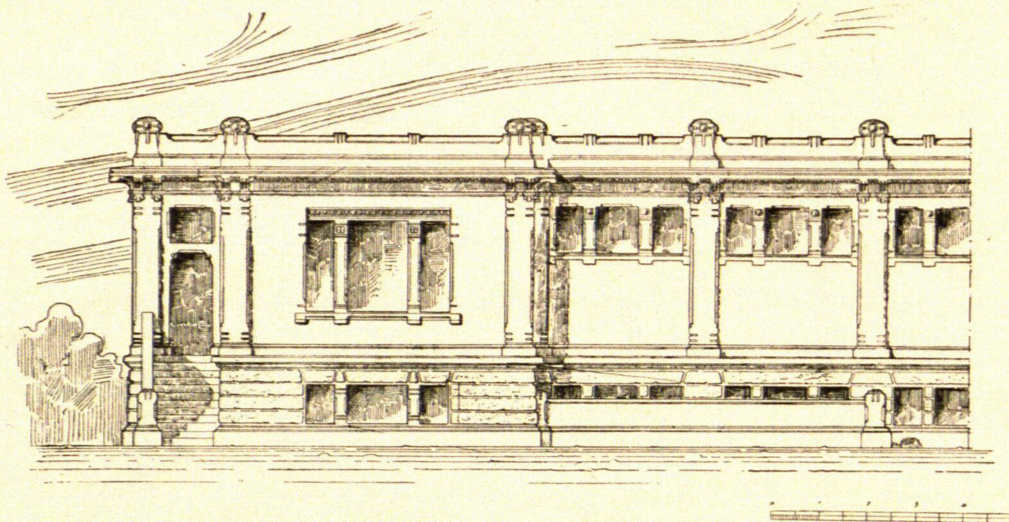
Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi — Villini in Serie



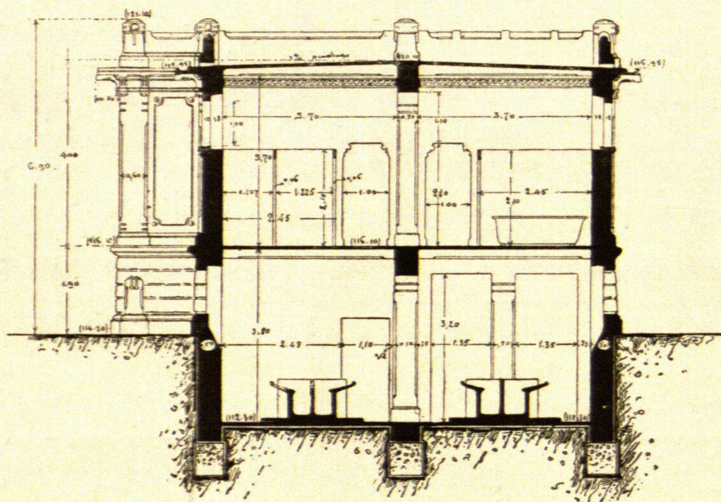
Milano — Quartiere popolare di Via Meda e Tibaldi — Fabbricato Bagni e Lavatoi
Pianta al piano dei lavatoi



Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi — Fabbricato Bagni e lavatoi



Milano — Quartiere popolare di Via Meda e Tibaldi
Facciata del fabbricato Bagni e lavatoi



Milano — Quartiere popolare di via Meda e Tibaldi
Sezione del Fabbricato bagni e lavatoi

Parte dei fabbricati sarà affittata col prossimo 29 settembre, parte al 31 dicembre 1909 e parte al 29 marzo 1910.

I lavori di costruzione vennero affidati pel quartiere in Via Meda alla Cooperativa Lavoranti Arti Edili e pel quartiere in Via Tibaldi alle Imprese Carenzio-Cavallazzi e Nicolini (fabbricati a quattro piani) e Figli di G. Marzoli (villini in serie).

Il progetto si deve all' Ing. G. Ferrini Capo Divisione presso l'Ufficio Tecnico Municipale, che, nella direzione dei lavori, viene coadiuvato dall'Ing. I. Costantini dello stesso Ufficio. Ringraziamo entrambi delle notizie cortesemente forniteci.

LA RIVISTA.

LA CASA POPOLARE MUTUA ASSICURATIVA

Lo studio che pubblichiamo, dovuto al Signor Sigismondo Balducci, ferroviere, è la completa esposizione di un sistema assai pregevole che ebbe, nelle sue linee generali, l'approvazione di illustri scienziati, ed il parere favorevole di tecnici competenti. Una Commissione composta dei Consiglieri Comunali di Milano ing. Achille Manfredini, rag. Pietro Bottini e prof. Saul Piazza della Università Bocconi, concluse col rilevare *l'importanza sociale non indifferente* del progetto Balducci, additandolo e raccomandandolo a studiosi ed a pratici. L'illustre prof. Luigi Einaudi se ne occupò nel *Corriere della Sera* del 2 Settembre del corr. anno, giudicandolo un progetto degno di essere presentato allo studio attento di quelli che reggono le sorti dei nostri massimi Istituti per le case popolari. Ma altri incoraggiamenti da varie parti ottenne il Balducci, fra i quali che il *Sindacato Italiano dei ferrovieri* sostenesse le spese di un opuscolo di propaganda che venne pubblicato nel corr. anno. L'articolo della nostra Rivista ha il vantaggio di offrire la relazione definitiva e completata del progetto, giacchè il Balducci ha voluto tener calcolo di consigli e suggerimenti che servirono a perfezionare le sue ricerche di otto lunghi anni.

LA RIVISTA

Casa a buon mercato, abbondante e nel più breve tempo possibile: ecco le finalità immediate della C. P. M. A.

L'inquilino può scegliere una delle seguenti tre forme di contratto:

a) Pigione fissa e permanente, stabilita nel tasso del 4 % del costo del suo appartamento.

b) Pigione decrescente, dal 6 % del costo per un decennio, scalabile dell'1 % ad ogni quinquennio fino a raggiungere lo zero, purchè l'inquilino abbia raggiunto il suo 60° anno di età ed abiti, quello od altro equipollente, l'appartamento da almeno un decennio.

Il diritto alla casa gratuita cessa colla morte dopo di che l'appartamento rientra all'Ente per una nuova rotazione.

c) Contributo fisso del 6-7 % per un ventennio circa, dopo del quale l'inquilino resta individualmente proprietario del suo appartamento o casetta, addossandosi le relative spese di manutenzione, imposte, etc.

Per ben valutare l'incredibile buon mercato offerto all'inquilino in queste tre forme di contratto, occorre stabilire il tasso minimo di pigione ora attuabile. E questo va stabilito con criteri prettamente industriali, come appunto avviene per qualsiasi prodotto, giacchè quella dell'abitazione è, oggi, la più libera e la più protetta delle industrie.

Il rapporto fra la domanda e l'offerta potrà sì far oscillare questo tasso, ma difficilmente lo farà discendere al disotto di una equa rimunerazione al capitale investito.

L'Umanitaria, che si accontenta di ricavare il 3.50 % per il capitale impiegato, il Municipio, che mirando a risolvere un problema d'interesse generale si accomoda anche con meno, sono gli unici Enti che sfuggono, in minima parte però, alle inesorabili esigenze di una finanza positiva.

Ciò premesso, ecco come può stabilirsi il tasso di pigione.

Gli elementi che lo compongono sono: interessi al capitale, spese generali e di manutenzione ed imposte. Nelle spese va, naturalmente, inclusa una piccola percentuale per insolvenze e sfitti.

Questo per chi impiega direttamente capitali proprî; ma chi ricorre alle sovvenzioni ipotecarie dovrà aggiungere altra percentuale per l'ammortamento del passivo. (1)

Sommando tutti questi elementi, noi avremo precisamente il tasso di pigione, che sarà il *minimo inevitabile* se noi, di essi, prendiamo i limiti inferiori.

Ora, con simili criteri, al capitale privato non si potrà dare meno del 4 %; tenuto conto poi della ricchezza mobile sulle sovvenzioni, che è del 0.60 %, porteremo questo tasso ad una media del 4.50 %.

Imposte, spese di manutenzione, amministrazione, sfitti, ecc., richiederanno altro 2.50 % al minimo: aggiungiamo una quota di ammortamento ed avremo quel tasso minimo del 7.50 % cui tutti gli economisti dell'abitazione accennano.

(1) L'articolo 4 della legge sulle case dei ferrovieri stabilisce che il canone di affitto comprenda anche una quota per ammortizzare in ottanta anni il costo della casa medesima.

Lo statuto dell'Ente autonomo di Milano all'Art.. 37 stabilisce che la pigione comprenda anche la spesa per interessi ed oneri passivi: quanto dire, ammortamento.

Detto statuto fu approvato con R. Decreto e fu, quindi, compilato a termini di legge.

Cadono quindi le critiche fatte sul *Tempo*, a questo proposito, al mio progetto.

E questo per il privato che si accontenta del 4 % nominale. Effettivamente esso privato va a conseguire, col tempo, altro utile pari al passivo ipotecario che va man mano ammortizzando, se pur non vende prima la sua casa, come fanno molti capomastri: ma quale industria rinunzia ai suoi utili latenti?

Nei bilanci delle grandi industrie non troviamo degli stabilimenti inventariati con tutto il macchinario.... per una lira?

Dunque, il tasso 7.50 % risulta da criteri altrettanto equi, dato l'attuale assetto economico-industriale della società, come quelli che presiedono alla mercuriale del burro od al costo dei pneumatici.

Per un Ente, poi, che fruisce dei benefizi della legge sulle case popolari, come il nostro Ente autonomo ad esempio, e di altre speciali condizioni, le cose cambiano. Sparisce il 0.60 % per ricchezza mobile sulle sovvenzioni, vi è l'esenzione decennale dalle imposte ed entrano in giuoco altri vantaggi.

Che cosa deve fare l'Ente? Far pagare poco per 10 anni e poi portare le pigioni al livello normale? Certo che no. Esso potrà accordare un certo ribasso, ma dovrà trasformare i vantaggi economici dei primi anni in altrettanta energia da convertirsi in nuove e continue abitazioni. Se così non facesse, l'Ente tradirebbe il suo scopo e falserebbe quelle finalità per le quali la legge gli è generosa, per quanto non troppo in confronto di altri paesi, di concessioni.

Tutto sommato, gli Enti sotto l'egida della legge sulle case popolari potranno fissare il tasso di pigione al 7 % o giù di lì. E questo tasso appunto hanno fissato l'Ente autonomo e le F. F. dello Stato per le case dei ferrovieri.

Per rendersi proprietario d'un appartamento o di una casetta, la forma più economica è quella di pagarla per contanti all'atto dell'ingresso: tutte le altre forme escogitate dalle diverse cooperative, consistenti nel far pagare un tasso elevato per un certo numero di anni, corrispondono circa all'8 % per 25 anni di seguito od al 10 per 20 anni.

Ognuno quindi vede l'enorme differenza che passa fra il costo usuale dell'abitazione e quello che potrà fare la C. P. M. A. colle tre combinazioni descritte.

Ma però è bene ricordare subito che l'inquilino conseguirà i suddescritti vantaggi mercè un suo lieve sacrifizio. Esso, qualunque sia la forma di contratto prescelta, dovrà versare al suo ingresso una quota commisurata sul decimo del costo del suo appartamento, quota che verrà rimborsata all'uscita, a lui se esce vivo, agli eredi se esce morto.

Non tutti però si troveranno ad avere disponibile questa somma: ed allora avrà provveduto l'Ente medesimo mercè un contratto con una o più Compagnie di Assicurazione-vita. Queste intervengono, assicurano la vita all'inquilino per la somma occorrente che versano per contanti all'Ente. L'inquilino, da parte sua, si obbliga di corrispondere l'interesse del 4 % sulla somma assicurata e di corrispondere il relativo premio di assicurazione il quale varia secondo l'età dell'assicurando.

Questa forma sarà indubbiamente preferita anche da coloro che possederanno del proprio la somma, costituendo essa un vero e proprio atto di previdenza a tutto vantaggio dell'inquilino o dei suoi eredi. Vediamo di quanto gli fa aumentare il costo reale della sua abitazione.

In aumento a detto costo noi non dovremo porre il premio di assicurazione, poichè esso, andando a formare un capitale a tutto vantaggio dell'inquilino o dei suoi eredi, costituisce a sè un vero e proprio atto di previdenza individuale.

Del resto il sacrifizio è piccolo, poichè sarà del 2 % sulla somma assicurata, quanto dire il 0,20 del costo dell'appartamento.

Ciò che noi dovremmo considerare come un aumento del costo annuale di ogni singola abitazione si è l'interesse del 4 % da corrispondersi dall'inquilino a favore della Compagnia che versa in sua vece la somma assicurata: vale a dire che la spesa va aumentata ancora di un 0,40 % all'anno del costo dell'appartamento.

Per cui diremo che effettivamente la casa costa: colla combinazione *a*) il 4.40 % all'anno in permanenza - colla combinazione *b*) il 6.40, 5.40, 4.40..... 0.40 % - colla combinazione *c*) da un minimo di 6.40 ad un massimo di 7.40 % per 20 anni consecutivi.

Nella ipotesi di locali del costo di L. 1800 per vano, come al preventivo per le F. F. dello Stato per le case dei ferrovieri, avremmo le seguenti pigioni annuali effettive: *a*) L. 79.20; *b*) 115.20, 97.20, 79.20, 61.20, 43.20, 25.20, 7.20; *c*) da un minimo di 115.20 ad un massimo di 133.20 per 20 anni.

Nella ipotesi invece di una spesa di L. 2.000 per vano, che è per Milano la più probabile, le annuali spese effettive sarebbero le seguenti: *a*) 88; *b*) 128, 108, 88, 68, 48, 28, 8; *c*) da

un minimo di 128 ad un massimo di 148 per 20 anni.

A tutto ciò si aggiunga che l' inquilino potrà, nel limite del possibile, cambiare di appartamento, di casa, di quartiere, ingrandendosi o rimpicciolendosi, senza perdere i diritti acquisiti.

Come abbiamo detto, l' inquilino uscendo viene rimborsato del decimo, se lo ha versato per contanti; se lo ha costituito in ammortamento assicurativo, gli cessa l' obbligo di corrispondere gli interessi 4 %, ed in quanto all' assicurazione, esso resta libero, o di continuarla a suo vantaggio, o di troncarla.

In caso di morte, gli eredi entrano in possesso del decimo, comunque esso sia stato versato, e se gli eredi continuano ad abitare l' appartamento, si trovano l' anticipo formato, per cui non hanno l' obbligo nè dell' assicurazione, nè degli interessi. Naturalmente iniziano un contratto nuovo a loro scelta.

L' Ente poi studierà il modo di indennizzare gli anziani che escono per cause indipendenti dalla loro volontà e di agevolare in qualche modo le vedove e gli orfani e di largire altre integrazioni.

Come vedremo, esso potrà farlo, ma non giudico questo il momento opportuno per proporlo e studiarlo.

*
* *

Il primo punto del programma, *casa a buon mercato*, sarebbe quindi raggiunto. Vediamo come la C. P. M. A. raggiunge l' altro : *casa abbondante e nel più breve tempo possibile.*

Per meglio intenderci, fissiamoci ad un dato capitale di impianto. E poichè l' Ente autonomo di Milano, che studia questa mia proposta, può realizzare un capitale di impianto liquido in 10 milioni, adottiamo questa cifra.

L' Ente, in queste condizioni, e col mio metodo, può costruire abitazioni per il costo di milioni 77 1/2 nel primo decennio e per il costo di milioni 100 ad ogni decennio successivo. E ciò fino a tanto che il mercato finanziario accorderà sovvenzioni che raggiungono un massimo del 63 % al decimo anno, per poi decrescere rapidamente e continuamente, tantochè al 56° anno l' Ente, già proprietario di case del costo di 500 milioni, non ha che un passivo ipotecario del 31 %, cioè di 155 milioni.

Da notarsi che non soltanto le sovvenzioni ipotecarie sono costantemente mantenute al di sotto del limite acconsentito dalla legge (2/3), ma che ciascuna sovvenzione è rimborsata, cogli interessi 4 %, entro 45 anni: in un limite di tempo, cioè, inferiore a quello dalla stessa legge accordato, la quale acconsente il rimborso entro 50 anni, ed in casi speciali anche in 80 anni.

Per valutare l' importanza di questo, sia pur ideale pel momento, grande risultato, ci convien vedere ciò che può conseguire l' Ente col metodo usuale e con 10 milioni di capitale di impianto, anzi, ciò che effettivamente ha stabilito di fare l'Ente autonomo di Milano.

Esso, in un biennio circa, erigerà abitazioni per il costo di 10 milioni : su questo primo gruppo di case otterrà una sovvenzione di 2/3, cioè di milioni 6.66, coi quali costruirà un secondo gruppo di case. Ipotecato per 2/3, ne ottiene una sovvenzione di milioni 4.44 per un terzo gruppo, e così via.

Noi vediamo intanto che la sovvenzione va rapidamente decrescendo fino a ridursi insignificante. L'Ente raggiunge, così, un punto che è il suo vero *punto morto*, oltre il quale non può procedere. Facendo le migliori ipotesi, calcolando di capitalizzare i benefici economici che gli derivano dagli abbuoni di legge, esso potrà raggiungere la cifra di 35 milioni, ed al massimo, in uno sforzo veramente straordinario, di 40 in un quindicennio.

Ebbene, nello stesso periodo di tempo la C. P. M. A. può aver costruite case per il costo di milioni 142 e 1/2. A questa enorme differenza si aggiunga che mentre l' Ente colla procedura usuale si troverà soffocato da ipoteche per 2/3 che non potrà estinguere in meno di 70 anni, la C. P. M. A. avrà un passivo ipotecario del solo 52 % : essa avrà, in quell' anno, una riserva capitalizzata del 48 %, pari a milioni 68, da cui togliendo milioni 10 per capitale di impianto e milioni 7 circa per debito verso il Municipio per dazio su materiali, abbiamo una differenza di 51 milioni che rappresenta l'*utile netto* conseguito dall' Ente in soli 15 anni e dando la casa a condizioni eccezionali per il buon mercato.

Più avanti vedremo poi anche gli utili realizzabili dagli inquilini in confronto ad una pigione del 7 %.

*
* *

La C. P. M. A. investe anzitutto il suo capitale disponibile, 10 milioni, subito. Teoricamente essa impiegherà un anno ad erigere le corrispettive abitazioni, ma ai miei calcoli non nuoce anche un maggiore impiego di tempo, poichè esso si con-

QUADRO A — L'inquilino corrisponde una pigione fissa

ANNI	CAPITALE ANNUALMENTE — FRUTTIFERO — Investito in abitazioni	Il decimo in ammortamento assicurativo ed il fondo di garanzia	Il reddito fisso commerciale	La pigione massima — Cifre dovute — al progressivo investimento	La pigione massima — Cifre dovute — alla mortalità	La pigione massima — TOTALE	La pigione ridotta	SOGGETTO — all'imposta sui fabbricati	SOGGETTO — alle spese generali e di manutenzione	SPESE — Investimenti (costruzioni)	SPESE — Imposte (1) (9×1) 1%	SPESE — Generali e manutenzione (1) (10×0.75) 0.75%	SPESE — INTERESSI — al capitale di impianto (1) (25×3.50) 3.50%	SPESE — INTERESSI — alle sovvenzioni (1) (27×3.84) 3.84%	TOTALI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	10 -	—	— —	— —		— —	— —	— —	— —	10 —	— —	— —	— —	— —	10 —
2	9.5	10 -	10 —	10 —	Trattandosi del tasso di pigione fisso e permanente, resta escluso in questa forma il giuoco della mortalità il quale interviene nella tabella B	10 —	— —	— —	10 —	9 50	— —	— 08	— 32	— —	9 90
3	9 -	9.5	19 50	19 50		19 50	— —	— —	19 50	9 —	— —	— 15	— 35	— 25	9 75
4	8.5	9 -	28 50	28 50		28 50	— —	— —	28 50	8 50	— —	— 21	— 35	— 52	9 58
5	8 -	8.5	37 —	37 —		37 —	— —	— —	37 —	8 —	— —	— 28	— 35	— 77	9 40
6	7.5	8 -	45 —	45 —		45 —	— —	— —	45 —	7 50	— —	— 33	— 35	— 99	9 17
7	7 -	7.5	52 50	52 50		52 50	— —	— —	52 50	7 —	— —	— 39	— 35	1 20	8 94
8	6.5	7 -	59 50	59 50		59 50	— —	— —	59 50	6 50	— —	— 45	— 35	1 39	8 69
9	6 -	6.5	66 —	66 —		66 —	— —	— —	66 —	6 —	— —	— 50	— 35	1 55	8 40
10	5.5	6 -	72 —	72 —		72 —	— —	— —	72 —	5 50	— —	— 54	— 35	1 70	8 09
11	5 -	5.5	77 50	77 50		77 50	— —	— —	77 50	5 —	— —	— 58	— 35	1 83	7 76
12	4.5	5 -	82 50	82 50		82 50	— —	10 —	82 50	4 50	— 10	— 62	— 35	1 93	7 50
13	4 -	4.5	87 —	87 —		87 —	— —	19 50	87 —	4 —	— 19	— 65	— 35	2 03	7 22
14	3.5	4 -	91 —	91 —		91 —	— —	28 50	91 —	3 50	— 29	— 68	— 35	2 10	6 92
15	3 -	3.5	94 50	94 50		94 50	— —	37 —	94 50	3 —	— 37	— 71	— 35	2 16	6 59
16	2.5	3 -	97 50	97 50		97 50	— —	45 —	97 50	2 50	— 45	— 73	— 35	2 21	6 24
17	—	2.5	100 —	100 —		100 —	— —	52 50	100 —	— —	— 52	— 75	— 35	2 24	3 86
18	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	59 50	100 —	— —	— 60	— 75	— 35	2 24	3 94
19	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	66 —	100 —	— —	— 66	— 75	— 35	2 24	4 —
20	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	72 —	100 —	— —	— 72	— 75	— 35	2 24	4 06
21	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	77 50	100 —	— —	— 77	— 75	— 35	2 24	4 11
22	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	82 50	100 —	— —	— 83	— 75	— 35	2 24	4 17
23	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	87 —	100 —	— —	— 87	— 75	— 35	2 24	4 21
24	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	91 —	100 —	— —	— 91	— 75	— 35	2 24	4 25
25	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	94 50	100 —	— —	— 94	— 75	— 35	2 22	4 26
26	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	97 50	100 —	— —	— 98	— 75	— 35	2 19	4 27
27	—	—	100 —	100 —		100 —	— —	100 —	100 —	— —	1 —	— 75	— 35	2 16	4 26
	100	100	2020 —	2020 —		2020 —	— —	1020 —	2020 —	100 —	10 20	15 15	9 07	45 12	179 54

(1) Prodotto fra i moltiplicatori dati dalla finca indicata (primo fattore) per i coefficienti stabiliti (secondo fattore).

e permanente commisurata sul 4 % del costo dell'appartamento.

INTROITI					Differenze annuali		PASSIVO VERSO									
							Capitale d'impianto		SOVVENZIONI		Dazio dilazionato		Interessi ad incremento			
Decimo in ammortamento assicurativo 10 % Fondo di garanzia 1 % (1) 2×11 11 %	Reddito fisso commerciale (1) (4×1) 4 %	Pigione massima (1) (7×4) 4 %	Pigione ridotta	TOTALI	Passive	Attive	Annuale	Complessivo	Annuale	Complessivo	Annuale	Complessivo	Annuale (2)	Complessivo	Investimento complessivo	Percentuale di sovvenzione riferita all'investito (2)
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	(2)
—	—	—	—	—	10 —	—	9 20	9 20	—	—	— 80	— 80	—	—	10 —	—
1 10	— 10	— 40	—	1 60	8 30	—	— 80	10 —	6 66	6 66	— 76	1 56	— 08	— 08	19 50	34 —
1 04	— 19	— 78	—	2 01	7 74	—	—	10 —	6 94	13 60	— 72	2 28	— 08	— 16	28 50	47 —
— 99	— 29	1 14	—	2 42	7 16	—	—	10 —	6 40	20 —	— 68	2 96	— 08	— 24	37 —	54 —
— 94	— 37	1 48	—	2 79	6 61	—	—	10 —	5 89	25 89	— 64	3 60	— 08	— 32	45 —	57 —
— 88	— 45	1 80	—	3 13	6 04	—	—	10 —	5 36	31 25	— 60	4 20	— 08	— 40	52 50	59 —
— 82	— 52	2 10	—	3 44	5 50	—	—	10 —	4 86	36 11	— 56	4 76	— 08	— 48	59 50	60 —
— 77	— 60	2 38	—	3 75	4 94	—	—	10 —	4 34	40 45	— 52	5 28	— 08	— 56	66 —	**61** —
— 72	— 66	2 64	—	4 02	4 38	—	—	10 —	3 92	44 27	— 48	5 76	— 08	— 64	72 —	**61** —
— 66	— 72	2 88	—	4 26	3 83	—	—	10 —	3 31	47 58	— 44	6 20	— 08	— 72	77 50	**61** —
— 60	— 77	3 10	—	4 47	3 29	—	—	10 —	2 81	50 39	— 40	6 60	— 08	— 80	82 50	**61** —
— 55	— 83	3 30	—	4 68	2 82	—	—	10 —	2 38	52 77	— 36	6 96	— 08	— 88	87 —	60 —
— 50	— 87	3 48	—	4 85	2 37	—	—	10 —	1 97	54 74	— 32	7 28	— 08	— 96	91 —	60 —
— 44	— 91	3 64	—	4 99	1 93	—	—	10 —	1 57	56 31	— 28	7 56	— 08	1 04	94 50	59 —
— 38	— 94	3 78	—	5 10	1 49	—	—	10 —	1 17	57 48	— 24	7 80	— 08	1 12	97 50	59 —
— 33	— 98	3 90	—	5 21	1 03	—	—	10 —	— 75	**58 23**	— 20	**8** —	— 08	1 20	100 —	58 —
— 28	1 —	4 —	—	5 28	—	1 42	—	10 —	—	**58 23**	—	6 50	— 88	1 28	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	1 06	—	10 —	—	**58 23**	—	5 36	— 08	1 36	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	1 —	—	10 —	—	**58 23**	—	4 28	— 08	1 44	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 94	—	10 —	—	**58 23**	—	3 26	— 08	1 52	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 89	—	10 —	—	**58 23**	—	2 29	— 08	1 60	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 83	—	10 —	—	**58 23**	—	1 38	— 08	1 68	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 79	—	10 —	—	**58 23**	—	— 51	— 08	1 76	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 75	—	10 —	—	57 91	—	—	— 08	1 84	100 —	58 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 74	—	10 —	—	57 09	—	—	— 08	1 92	100 —	57 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 73	—	10 —	—	56 28	—	—	— 08	2 —	100 —	56 —
—	1 —	4 —	—	5 —	—	— 74	—	10 —	—	55 46	—	—	— 08	2 08	100 —	55 —
1 —	20 20	80 80	—	112 —	—	—	—	—	—	55 46	—	—	2 08	—	—	—

(2) Interessi 3.50 % sul capitale di 2.300,000 lire conferito dalla Cassa di Risparmio di Milano, che fu accordato a fondo perduto.

vertirebbe soltanto in un maggior costo tecnico dell'abitazione dovuto agli interessi del capitale infruttifero per un tempo più lungo.

Con questo essa inizia una prima serie di investimemti consecutivi decrescenti di mezzo milione ogni anno. Avremo perciò gli investimenti successivi che seguono: milioni 10 - 9 1/2 - 9 - 8 1/2 - 8 - 7 1/2 - 7 - 6 1/2 - 6 - 5 1/2 - 5 - 4 1/2 - 4 - 3 1/2 - 3 - 2 1/2.

A questo punto la progressione si arresta, ed essa risulta composta di 16 termini, che, sommati, danno per risultato 100.

L'Ente quindi costruisce case per il costo di 100 milioni in sedici anni: e come tutto ciò sia possibile lo vedremo più avanti. In pratica accadrà certamente che i termini della progressione non saranno esatti come quelli suindicati: essi potranno subire degli adattamenti e degli spostamenti. Ma per la mia tesi basta che complessivamente l'investimento totale in 16 anni circa sia di 100 milioni, ferma però restando la fisonomia decrescente.

Ma al decimo anno, specie col contratto *b*) che sarà il più comune, allorquando l'Ente già ha investito per milioni 77 1/2, esso si trova nella condizione di poter accendere uno speciale passivo ipotecario, oltre quello normale necessario per progredire nella prima serie, di 10 milioni, coi quali iniziare una seconda serie. E questo fatto si ripeterà esattamente ad ogni decimo anno, essendovi sufficiente margine ipotecario.

Come si rileva dalla seguente tabella I, l'Ente potrebbe in 56 anni aver costruite case per mezzo miliardo con un passivo ipotecario di 158 milioni, pari al 31 % dell'investito, e con una riserva capitalizzata di 342 milioni.

Il grafico, che segue la tabella predetta, soccorre a meglio far risultare lo sviluppo dell'Ente, il suo stato al 56° anno e per stabilire un confronto fra il metodo usuale e quello della C. P. M. A.

*
* *

Ed ora vediamo di dare una dimostrazione esatta e matematica di tutto ciò.

In ultima analisi, si tratta di risolvere aritmeticamente e computisticamente questo problema: *dato il capitale di impianto di 10 milioni, si vogliono costruire case dell'importo di 100 milioni in 16 anni, secondo la progressione descritta, dando l'abitazione all'inquilino alle predette condizioni a*), *b*) e *c*), e *mantenendo il passivo ipotecario nei limiti, di misura e di tempo, voluti dalla legge.*

Così impostato, il problema assume un carattere universale: in pratica però esso avrà una particolare fisonomia per ogni luogo, ciò dipendendo dalle differenti condizioni locali. Così, per Milano, esso è favorito da condizioni speciali di fatto che sarà bene esaminare subito.

Infatti, l'Ente autonomo, il più indicato a trasformarsi in C. P. M. A., possiede capitali per 14 o 15 milioni, conferiti in massima parte dal Municipio e dalla Cassa di Risparmio. Quest'ultima ha accordato 2 milioni e 300 mila lire a fondo perduto, col patto che gli interessi relativi vadano ad incremento dell'azienda; ma il tasso non fu fissato.

Il Municipio, da parte sua, non potrà certamente fare altrettanto: ma poichè esso è il maggior interessato nella soluzione di così vasto problema, potrà certamente accontentarsi di un reddito limitato, ad esempio, al 3 %. In queste condizioni l'Ente avrebbe il suo capitale d'impianto al disotto di questo tasso, e perciò verrebbe a trovarsi in favorevoli condizioni.

Oltre a ciò vi è la quistione del dazio sui materiali da costruzione. Molti ne chiedono la soppressione, ma io propugno invece un temperamento diverso, consistente nell'ottenere una breve dilazione nel pagamento di questo balzello che grava sul costo delle abitazioni per circa il 10 %.

Accordandolo, il Municipio fa opera saggia, poichè mentre difende l'integrità dal suo bilancio in continuo pericolo per l'incremento incessante delle spese, e l'attuale crisi informi, dà modo all'Ente di svilupparsi in tali proporzioni da far affluire per dazio al bilancio più del decuplo di quello che altrimenti vi affluirebbe. Esso quindi farebbe un ottimo affare.

Per tutte queste considerazioni io nei miei calcoli ho tenuto conto di un interesse 3.50 % al capitale di impianto, detraendo anno per anno gli interessi corrispondenti ai 2 milioni e 300 mila lire conferiti dalla Cassa di Risparmio che porto ad incremento dell'azienda, ed ho data come accordata la dilazione del dazio sui materiali che ho commisurato soltanto sull'8 % del costo, come da suggerimento dell'Ing. Pugno, Presidente dell'Ente autonomo.

E la dilazione consiste in questo: che, per ogni serie di costruzioni, l'Ente sospende il pagamento del dazio per le case costruite nei primi 13 anni di ogni serie, creando così un debito verso

il Municipio, che è, come vedremo, di circa 7 milioni per ogni 100 di case costruite, debito che si estingue rapidamente nei quattro anni successivi.

Ne consegue, in uno sviluppo a serie, che dal 14° anno in avanti il Municipio ha un ingente introito permanente sul quale può contare con assoluta certezza.

* * *

I coefficienti presi a base dei miei calcoli sono i seguenti:

Imposte. Come ognuno sa, il cumulo delle imposte è proporzionale alla pigione. Avremo quindi una imposta in corrispondenza a ciascun tasso di pigione. Il modo per determinarla, stabilito dalla legge, è il seguente: dalla pigione lorda si detrae il quarto per spese, e del residuo netto si calcola il 33 %. Cioè, l'imposta è uguale ad 1/3 dei 3/4 della pigione pagata. Per cui avremo che per il tasso 6 % l'imposta è uguale ad 1.485 %, per il tasso 5% essa è uguale ad 1.237. % e per il tasso 4 % essa è uguale al 0.99 %.

Ma sarà possibile che nel contratto *b)* l'agente delle tasse scali l'imposta proporzionatamente allo scalare della pigione? Lo dubito. Per cui nei miei calcoli ho adottato l'1 % per il tasso, 4 % e l'1.50 % nelle due combinazioni *b)* e *c)* senza tener nessun conto delle riduzioni di pigione possibili nel contratto *b)*.

Io ritengo che sarebbe equo ottenere l'1% per tutte indistintamente le forme di contratto, essendo dimostrato, come vedremo, che il tasso 4 % è sufficiente e che perciò non rappresenta una concessione dovuta a generosità di chichessia.

Noto altresì che l'1.50 da me addottato per comodità aritmetica nei calcoli *b)* e *c)* supera di 0.015 % il tasso reale di imposta. Si tenga conto di ciò nel giudicare il complesso delle risultanze.

Spese generali e di manutenzione. Io ho usato il 0.75% del costo. Vale a dire che per un vano del costo di 2000 lire, si ha una disponibilità annua di L. 15. Non vi sarà inquilino che, riandando nella sua mente i lunghi anni trascorsi nella casa A o nella casa B, e stabilendo dei confronti fra questo preventivo di spese ed il consuntivo esperimentato per proprio conto nelle case predette, non trovi questo coefficente per lo meno adeguato se non esagerato.

Ma io lo ritengo tale anche per altre ragioni. Anzitutto io lo applico a casa appena ultimata, mentre ognuno sa che case costruite con sano criterio tecnico resistono almeno per un decennio a sensibili spese di manutenzione.

In secondo luogo, poi, dal mio piano esula la preoccupazione di un soverchio lesinamento sulle spese. Anzi, fatto un preventivo giusto, io proporrei di aumentarlo di almeno 100 lire per vano allo scopo di avere case di una solidità a tutta prova: e se eventualmente si realizzerà una economia, vorrei che questa andasse a costituire un fondo per le future e prime riparazioni.

Ed infine accarezzo la lusinga che l'inquilino della C. P. M. A. non sarà il solito inquilino incosciente che non ama il suo focolare per un complesso di ragioni che quì scompaiono: il nostro sarà un inquilino alquanto evoluto, o per lo meno ben compreso delle nostre finalità. Ed egli imparerà presto ad apprezzare i vantaggi di una casa ideale che un giorno gli costerà meno ancora di quello che gli costerebbe se fosse sua; nell'inquilino avremo perciò un alleato e non un nemico, e questa è la più solida garanzia di limitate spese nella manutenzione.

Ma noi di garanzie potremo trovarne altra efficacissima, la seguente: l'Ente preventiva le sue spese nel 0.75 %. Se questo preventivo sarà superato, la differenza verrà ogni anno ripartita fra gli inquilini. Noi potremo così essere sicuri che il tasso da me usato è più che sufficiente: di questo parere è, tra i pratici coi quali mi sono consigliato, anche l'Ing. Achille Manfredini.

Ed in quanto a perdite per insolvenze o sfitti io non ne calcolo, poichè, come si vedrà, l'inquilino dà un fondo di garanzia sufficiente ad impedire le insolvenze, e case alle condizioni prestabilite non resteranno certamente sfitte.

Interessi al capitale. Come abbiamo già visto, a quello di impianto calcolo il 3.50 % ed a quello sovvenzionato nei calcoli *a)* ho usato il 3.84 % poichè l'Ente autonomo di Milano ha ottenuto dalla Cassa di Risparmio sovvenzioni a quel tasso, ivi compreso alcune spese eccessorie. Però nei calcoli *b)* e *c)* ho usato il 4 %. Le sovvenzioni poi sono, per la legge sulle case popolari, esenti da ricchezza mobile.

Quota in ammortamento assicurativo. Come ho detto, ho fissato il 10 %: nulla ci impedirebbe portarla al 15 od al 20 %, se le esigenze lo richiedessero, purchè i risultati fossero sempre migliori ed al disotto del costo normale dell'abitazione.

Fondo di garanzia. La C. P. M. A. dovrà adottare le forme contrattuali più vantaggiose per l'inquilino. Nell'America del Nord le pigioni operaie sono pagate a settimana, in quelle del Sud a mese: questi paesi insegnino.

A Roma pure la pigione si paga a mese: l'Ente adotti quindi questa forma, però facendosi

TABELLA I.ª — Sviluppo finanziario a serie della "C. P. M. A." lungo 56 anni e fino all'investimento complessivo di 500 milioni in abitazioni.

INVESTIMENTI									SOVVENZIONI (1)							
Anni	I.ª Serie	II.ª Serie	III.ª Serie	IV.ª Serie	V.ª Serie	Totali annuali	Totali decennali	Totali complessivi	I.ª Serie	II.ª Serie	III.ª Serie	IV.ª Serie	V.ª Serie	TOTALI	Percentuale	Riserva capitalizzata
1	10					10.-		10.-								
2	9.5					9.5		19.5	6 45					6 45	33	13 05
3	9.-					9.-		28.5	13 01					13 01	45	15 49
4	8.5					8.5		37.-	18 84					18 84	50	18 16
5	8.-					8.-		45.-	23 97					23 97	53	21 03
6	7.5					7.5		52.5	28 40					28 40	54	24 10
7	7.-					7.-		59.5	32 15					32 15	54	27 35
8	6.5					6.5		66.-	35 20					35 20	52	30 80
9	6.-					6.-		72.-	37 36					37 56	52	34 44
10	5.5					5.5	77.5	77.5	49 23					49 25	63	28 27
11	5.-	10.-				15.-		92.5	50 23					50 25	54	42 27
12	4.5	9.5				14.-		106.5	50 75	6 45				57 28	53	49 30
13	4.-	9.-				13.-		119.5	**50 82**	15 01				63 83	53	55 67
14	3.5	8.5				12.-		131.5	50 82	18 84				69 66	52	61 84
15	3.-	8.-				11.-		142.5	50 82	23 97				74 79	52	67 71
16	2.5	7.5				10.-		152.5	50 82	28 40				79 22	51	73 28
17		7.-				7.-		159.5	50 82	32 15				82 97	52	76 53
18		6.5				6.5		166.-	50 42	35 20				85 62	51	80 38
19		6.-				6.-		172.-	47 86	37 56				85 42	49	86 58
20		5.5				5.5	100	177.5	45 41	49 23				94 64	53	82 86
21		5.-	10			15.-		192.5	43 08	50 23				93 31	48	99 19
22		4.5	9.5			14.-		206.5	40 91	50 75	6 45			98 11	47	108 39
23		4.-	9.-			13.-		219.5	38 92	**50 82**	13 01			102 75	46	116 75
24		3.5	8.5			12.-		231.5	37 09	50 82	18 84			106 75	46	134 75
25		3.-	8.-			11.-		242.5	35 40	50 82	23 97			110 19	45	132 31
26		2.5	7.5			10.-		252.5	33 85	50 82	28 40			113 07	44	139 45
27			7.-			7.-		259.5	32 45	50 82	32 15			115 42	44	144 08
28			6.5			6.5		266.-	31 21	50 42	35 20			116 83	43	149 17
29			6.-			6.-		272.-	30 08	47 86	37 56			115 50	42	156 50
30			5.5			5.5	100	277.5	29 07	45 41	49 23			123 71	44	153 79
31			5.-	10.-		15.-		292.5	28 15	43 08	50 23			121 46	41	171 04
32			4.5	9.5		14.-		306.5	27 37	40 91	50 75	6 45		125 48	40	181 02
33			4.-	9.-		13.-		319.5	26 77	38 92	**50 82**	13 01		129 52	40	189 98
34			3.5	8.5		12.-		331.5	26 38	37 09	50 82	18 84		133 13	39	198 37
35			3.-	8.-		11.-		342.5	26 18	35 40	50 82	23 97		136 37	39	206 13
36			2.5	7.5		10.-		352.5	26 17	33 85	50 82	28 40		134 24	39	213 26
37				7.-		7.-		359.5	26 23	32 45	50 82	32 15		141 65	39	217 85
38				6.5		6.5		366.-	26 42	31 21	50 42	35 20		143 25	39	222 75
39				6.-		6.-		372.-	26 73	30 08	47 86	37 56		142 23	38	229 77
40				5.5		5.5	100	377.5	27 13	29 07	45 41	49 23		150 84	39	226 66
41				5.-	10.-	15.-		392.5	27 58	28 15	43 08	50 23		149 04	37	243 46
42				4.5	9.5	14.-		406.5	28 05	27 37	40 91	50 75	6 45	153 53	37	252 97
43				4.-	9.-	13.-		419.5	28 57	26 77	38 92	**50 82**	13 01	158 09	37	261 44
44				3.5	8.5	12.-		431.5	29 13	26 38	37 09	50 82	18 84	162 26	37	269 24
45				3.-	8.-	11.-		442.5	29 67	26 18	35 40	50 82	23 97	166 04	37	276 46
46				2.5	7.5	10.-		452.5	30 24	26 17	33 85	50 82	28 40	169 48	37	283 02
47					7.-	7.-		459.5	30 87	26 23	32 45	50 82	32 15	172 42	37	287 08
48					6.5	6.5		466.-	31 20	26 42	31 21	50 42	35 20	**174 45**	37	291 55
49					6.-	6.-		472.-	31 33	26 73	30 08	47 86	37 16	173 76	36	298 26
50					5.5	5.5	100	477.5	31 75	27 13	29 07	45 41	39 23	172 59	36	304 91
51					5.-	5.-		482.5	31 80	27 58	28 15	43 08	40 23	170 84	35	311 66
52					4.5	4.5		487.-	31 61	28 05	27 37	40 91	40 75	168 69	34	318 31
53					4.-	4.-		491.-	31 12	28 57	26 77	38 92	40 82	166 20	33	324 80
54					3.5	3.5		494.5	30 24	29 13	26 38	37 09	40 82	163 66	33	330 84
55					3.-	3.-		497.5	28 91	29 67	26 18	35 40	40 82	160 98	32	336 52
56					2.5	2.5	22.5	**500.-**	26 99	30 24	26 17	33 85	40 82	158 07	31	342 63
	100	100	100	100	100	500	500									

(1) Cifre derivate dalla tabella B. di prossima pubblicazione, colonna 27.

Rappresentazione grafica dello sviluppo della C. P. M. A. fino al 17.° anno. — **Sviluppo raggiungibile al 56.° anno e confronto grafico con quello massimo conseguibile col migliore metodo finanziario attuale.**

I Serie

Anno 1° Milioni 10 — Anno 2° Milioni 19,5 — 33 % — Anno 3° Milioni 28,5 — 45 % — Anno 4° Milioni 37 — 50 % — Anno 5° Milioni 45 — 53 % — Anno 6° Milioni 52,5 — 54 % — Anno 7° Milioni 59,5 — 54 % — Anno 8° Milioni 66 — 52 %

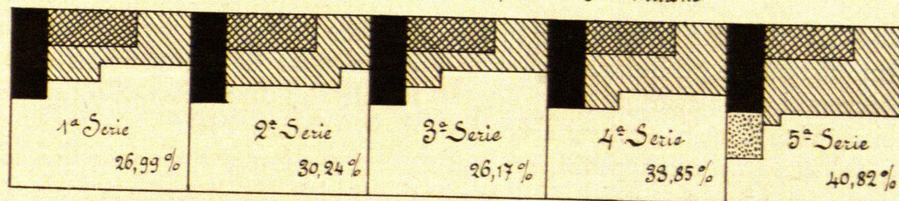
I Serie — II Serie

Anno 9° Milioni 72 — 52 % — Anno 10° Milioni 77,5 — 63 % — Anno 11° Milioni 92,5 — 54 % — Anno 12° Milioni 106,5 — 47 % — Anno 13° Milioni 119,5 — 42 %

I Serie — II Serie

Anno 14° Milioni 131,5 — 38 % — Anno 15° Milioni 142,5 — 35 % — Anno 16° Milioni 152,5 — 33 % — Anno 17° Milioni 166 — 30 %

Anno 56° - Investimento complessivo 500 milioni

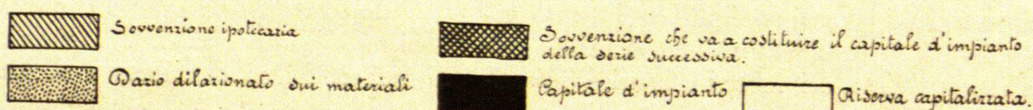


Media complessiva delle sovvenzioni al 56° anno = 31,63 %



Sviluppo massimo possibile con metodo usuale impiegando 10 milioni di capitale di impianto, spingendo le sovvenzioni ai 2/3, man mano capitalizzando la esenzione decennale dell'imposta ed appigionando le abitazioni ad un tasso fisso superiore al 6 %. Questo risultato si ottiene in circa 20 anni ed il passivo ipotecario si estingue in circa 80 anni.

NB. Le percentuali si riferiscono alle sovvenzioni ipotecarie cumulative, riferite annualmente a tutto il capitale investito.



rilasciare un fondo di garanzia commisurato sul-l' 1 °/₀ del costo dell' appartamento, che corrisponde a circa due mensilità di una normale pigione.

Reddito fisso commerciale. Tutto ciò che non è strettamente abitazione, come negozi, magazzeni, studi, opifici, orti, giardini, teatri, cinematografi, alberghi, bagni, etc. sarà assoggettato al tasso normale di pigione e senza alcuna riduzione nell' avvenire. Questo tasso è elevato e varia a seconda l' ubicazione delle case, per cui tutti questi locali provvederanno alle proprie spese ed al proprio ammortamento, non solo, ma lascieranno anche un maggior utile all'Ente. Il quale dovrà perciò curare questo paticolare e non lasciar che altri vada a sfruttare industrialmente i quartieri da esso creati, provvedendoli esso stesso di tutti i servizi commerciali ed industriali necessari.

Oltre a ciò noi siamo davanti ad un Ente, specie per il contratto *b*), che ritrarrà vantaggi dalle decadenze, le quali costituiscono in tutte queste forme economiche dei veri caposaldi finanziari.

Da questa complessa azione industriale, che l' Ente dovrà curare in sommo grado, esso ricaverà indubbiamente un utile che nessuno vorrà contestarmi. È proprio quest' utile, questa plus-pigione, che io ho chiamato *reddito commerciale*, attribuendogli un valore *netto* dell' 1 °/₀ dell' investito : mi si potranno fare osservazioni su questo valore, ma nessuno vorrà negare la certa sua esistenza.

E questo, fra tutti, è l' unico coefficiente discutibile, poichè tutti gli altri sono accertati o da me, come la pigione, fissati.

*
* *

Prima di tuffare il lettore in un bagno di numeri, io cercherò di spiegare per induzione gli splendidi risultati economici che raggiungo.

Noi abbiamo visto l'inquilino versare al suo ingresso l' 11 °/₀ del costo del suo appartamento : su questo versamento esso non percepisce interesse, mentre per l' Ente non vi è la preoccupazione del rimborso, poichè questo, all' uscita dell' inquilino, si effettuerà sì attraverso la cassa dell' Ente, ma soltanto virtualmente, stantechè in effetto i rimborsi avvengono, nelle continue successioni, da inquilino ad inquilino, stabilendo una concatenazione che va all' infinito.

Questo capitale, immediatamente investito, rende nei primi 10 anni assai più del 4 °/₀: ma volendo fissarci su questo tasso, per stabilire quale utile ricava l' Ente dai relativi interessi 4 °/₀ risparmiati perchè non corrisposti, noi troveremo che questa quota in 18 anni si raddoppia, e così di seguito. Essa quindi da 11 diverrà 22, 44, 88 in breve volgere di tempo : e dico *breve*, perchè mezzo secolo nella vita di un Ente consimile è poca cosa.

Ecco rivelata la forza latente che funge da volante nella mia macchina computistica.

Avete osservato, nella locomotiva, quel pezzo massiccio di ghisa che sembra una escrescenza metallica nelle ruote motrici ? Nessuno lo cura, eppure senza quel masso la marcia non avverrebbe, poichè essa, colla sua inerzia, fa oltrepassare il punto morto ed assicura la continuità della corsa.

E quello è il solo pezzo che sopravvive alla macchina, passando dall' una all' altra solo in virtù del suo bruto, ma indispensabil peso.

La quota anticipata, cui l' Ente non corrisponde interessi ed a cui non pensa affatto pel rimborso, è il masso che nel mio sistema economico fa oltrepassare il *punto morto*, quel punto dal quale non sarebbero più possibili le sovvenzioni ipotecarie. Ecco quindi assicurata all' Ente una marcia continua che, come nella locomotiva, dura fino ad esaurimento del combustibile, fino a tanto, cioè, che il mercato finanziario si presterà per legali sovvenzioni.

*
* *

Presento il quadro *A* in corrispondenza al contratto *a*). Esso, in ultima analisi, non è che un quadro di ammortamento costituito da bilanci annuali per spese, introiti, differenze ecc. collocati orizzontalmnte.

Nelle colonne dalla 2ª alla 10ª abbiamo le basi che moltiplicate per i coefficienti adottati danno annualmente le corrispondenti cifre di spesa e di entrata. La 2ª contiene la progressione decrescente di investimento ; la 3ª dà, anno per anno, il capitale già investito da sottoporsi alla quota d' anticipo 11 °/₀; la 4ª, come la 5ª, la 6ª e la 10ª, contengono tutte le stesse cifre corrispondenti al cumulo annuale degli investimenti fino a raggiungere al 17° anno il 100 che poi resta costante. La 4ª è per il reddito commerciale, la 5ª per la pigione, la 10ª per le spese generali. La colonna 9ª infine contiene le cifre soggette ad imposta, tenendo conto della decennale esenzione acconsentita dalla legge attuale la quale, è sperabile, sarà presto migliorata.

In questo primo gruppo di colonne noi quindi abbiamo, anno per anno, il capitale da sottoporsi ai vari coefficienti di entrata e di uscita.

Le colonne da l' 11ª alla 16ª sono per le spese. La 11ª contiene gli investimenti, e quindi non è che una ripetizione della 2ª; la 12ª è per le imposte, che io ottengo ogni anno moltiplicando la base datami dalla colonna 9 per il coefficiente di imposta che è 1 % in confronto ad una pigione 4 %; la 13ª è per le spese generali, ed ottengo le corrispondenti cifre moltiplicando le basi date dalla 10ª per il coefficiente 0.75 % e così via. Dalla colonna 17ª alla 21ª abbiamo gli introiti, ottenuti anno per anno, come per le spese, moltiplicando le basi per i coefficienti. Le due colonne 22-23 sono per le differenze annuali, negative e positive, che si ottengono detraendo il totale dato dalla 21 da quello dato dalla 16. Tutto il rimanente ritengo si spieghi benissimo da sè col semplice esame.

Al primo anno abbiamo un totale passivo di 10, che vogliamo supporre milioni, nessuna entrata quindi resta un passivo di 10 che copro col capitale d' impianto. Ma poichè suppongo di poter ottenere la dilazione sul dazio dei materiali, alla fine del primo esercizio che potrebbe essere stato iniziato anche 12 o più mesi prima, io ho prelevati milioni 9.20 dal capitale di impianto, accendendo un passivo di 800.000 lire verso il dazio municipale.

Al secondo anno diminuisce a 9.50 la quota d' investimento, abbiamo 0.08 per spese, 0.32 per interessi posticipati al capitale di impianto: in totale 9.90. Alle entrate abbiamo: 1.10 per quota 11 % sul primo gruppo di case ultimate nell' esercizio precedente, l' 1 % per reddito commerciale ed il 4 % per pigioni ricavate dallo stesso gruppo. In totale una entrata di 1.60 che porta il passivo ad 8.30. Questo passivo è coperto: con 0.80 di residuo capitale di impianto, con 0.76 per seconda dilazione sul dazio, per cui questo passivo sale ad 1.56, con 0.08 per interessi che non si corrispondono e con una prima sovvenzione ipotecaria di 6,66. Infatti abbiamo: 6.66+0.80 0.76+0.08 =8.30.

Al terzo anno investo 9 e le spese come gli introiti si riferiscono al capitale complessivo di 19.50 messo in valore nei due esercizi precedenti. Abbiamo in più degli anni precedenti gli interessi al capitale sovvenzionato. In totale le spese sono 9.75: 2.01 sono gli introiti, differenza 7.74 che si copre con 6.94 di sovvenzione ipotecaria, la quale così sale a 13.60, con 0.72 per dazio dilazionato, che sale a 2.28 e col solito 0.08 per interessi non corrisposti.

Così continuando noi arriviamo all' 8° anno in cui la sovvenzione tocca il suo *massimo relativo* che è il 61 %, masssimo che è mantenuto tale fino all' 11° anno.

Al 12° anno le spese aumentano causa le imposte sul primo gruppo di case del costo di 10 milioni messo in valore al 2° anno. Da ora in poi l' imposta segue una progressione crescente, raggiungendo il suo massimo al 27° anno.

Al 16° anno le costruzioni sono ultimate e e la sovvenzione ipotecaria raggiunge il suo *massimo assoluto* che è di milioni 58.23, pari al 58 % dell' investito. Vale a dire che si sono costruite abitazioni per il costo di 100 milioni con un debito ipotecario di soli 58.

Abbiamo però un debito di 8 milioni per dazio che, procedendo nei calcoli e nelle erogazioni come per il passato, si estingue nei 7 anni successivi, talchè col 24° anno si inizia il rimborso del debito ipotecario.

Al 27° anno sono fissate così le spese come le entrate, poichè con quello cessa completamente il benefizio dell' esenzione decennale d'imposta, esenzione che sarà andata man mano cessando col raggiungere l' 11° anno di messa in valore di ciascun gruppo di case.

Le entrate annuali sono fissate in 5 milioni, l'uscita in 2.10, per cui abbiamo un margine attivo permanente di 2.90, cui aggiungendo 0.08 per interessi non corrisposti, fanno 2.98. Con questa disponibilità noi estingueremo il nostro passivo ipotecario che è ridotto a milioni 55.46. Le tavole del Prof. Luigi Brasca mi danno che un simile passivo al 3.84 % si estingue in circa 30 anni.

Arriveremo così al 57° anno, per cui diremo che l'Ente, in così breve tempo si è liberato di tutte le sue passività, estinguendone ciascuna in tempo sempre inferiore a quello acconsentito dalla legge. Infatti, l'ultima sovvenzione che ebbe luogo al 16° anno è estinta al 57 %, cioè 40 anni dopo soltanto.

*
* *

Ma, questa forma di contratto, sulla base di una pigione 4 %, non può dare all' Ente quella elasticità necessaria a perpetuare la sua azione derivante dalla possibilità di accendere una speciale ipoteca di 10 milioni coi quali iniziare una seconda serie di costruzioni.

Ciò, per altro, sarebbe possibile portando dal 4 al 5 % la pigione: ma così facendo il rimborso sarebbe celerissimo, il che costituirebbe una ingiustizia per i primi inquilini, poichè darebbe modo all'Ente di largire integrazioni o riduzioni a favore

degli inquilini futuri od altrimenti di accumulare una rapida riserva.

Questa forma, quindi, sarebbe da usarsi nel solo caso che l'Ente volesse limitare a 100 milioni la propria azione.

Il contratto *b*), invece, dà luogo ad un piano più elastico e più logico, poichè esso, prolungando l'ammortamento fin *quasi* al limite massimo acconsentito dalla legge, 50 anni, permette all'Ente di far godere agli inquilini iniziatori notevolissimi vantaggi, prima fra tutti la casa gratuita al 60° anno di età, cosa che il prof. Einaudi ha chiamata *magnifica pensione per la vecchiaia.*

La tabella *B* relativa non si pubblica in questo numero per mancanza di spazio. Io, perciò, vi supplirò dandone le risultanze più salienti colla speranza che la sua pubblicazione possa aver luogo al prossimo numero.

Essa è costruita come la tabella *A*, senonché ha delle varianti che dipendono unicamente dalla pigione scalare fino allo zero.

Anzitutto entrano in giuoco l'età dell'inquilino e la mortalità, poichè, come abbiamo visto, il contratto *b*) accorda la casa gratuita fino alla morte a tutti gli inquilini che raggiungono il 60° anno di età, purchè abitino da almeno 10 anni l'appartamento.

Ciò obbligherebbe fare un quadro per ciascuna età, io invece ne ho adottato uno medio riferendomi all'età di 30 anni. Su questa base ho dedotto il coefficiente di mortalità sotto la guida e l'insegnamento del Prof. Saul Piazza, docente di attuariato all'Università Bocconi. Questo coefficiente figura nella colonna n.° 6 ed ogni anno e sino al 27° esso è unito al capitale investito e fruttifero direttamente la pigione massima 6 °/₀.

Dal 27° anno in avanti, essendo 10 anni prima cessate le costruzioni, cessa l'introito 6 °/₀ per tutte le case costruite, ma subentra l'introito 6 °/₀ per le case rese vacanti dalla mortalità. Vale a dire che da questo anno in avanti lavora la sola mortalità, non essendovi più nella serie contemplata, case nuove da affittare al 6 °/₀.

Avviene quindi nella C. P. M. A. quel che avviene nelle casse pensioni, dove la morte di un pensionato arreca un utile all'Ente.

Io però non ho abusato di questo coefficiente, e lo prova il totale della colonna 6, totate che è di 929 e che confrontato col totale della colonna 4, 4.920, ci dice che in 56 anni, chè la tabella *B* l'ho arrestata a quest'anno, di fronte ad un capitale *abitato*, diiò così per intenderci meglio, di 4.920, soltanto la cifra di 929 rientra, pel solito decennio, fruttifera il 6 °/₀. Io quindi faccio vivere molto i miei inquilini, ed ognuno può constatarlo appunto col descritto confronto.

La tabella *B* ha poi altra variante; dopo il 10° anno la pigione va al 5 °/₀, e dopo, di 5 in 5 anni, diminuisce dell'1 °/₀ fino allo zero. Ora, l'inquilino dell'età iniziale di 30 anni, a 60 anni passerebbe dal 2 °/₀ allo zero senz'altro.

Questo cumulo di pigioni ridotte è dato dalle basi che figurano nella colonna 8 e tutti i prodotti sono accumulati nella colonna 20.

Al 56° anno le colonne 19 (pigione 6 °/₀) e 20 (pigioni ridotte) danno i seguenti totali: 115.74 e 61.81. Sommati abbiamo il totale di 177.55.

E poichè il totale del capitale *abitato* fu, nei 56 anni, di milioni 4920, ne consegue che esso fu appigionato al 3.60 °/₀, cui aggiungendo il 0.40 per interessi al decimo in ammortamento assicurativo, abbiamo che il costo medio dell'abitazione fu del 4 °/₀.

Confrontandolo poi col tasso 7 °/₀ minimo ora possibile, troviamo un vantaggio di milioni 147.60 in pro' degli inquilini.

Vediamo come l'Ente, con questa forma, faccia a sua volta meglio i propri affari. Il massimo relativo della sovvenzione ipotecaria è, anni 6° e 7°, del 54 °/₀, e quello assoluto, anno 13°, è di milioni 40.82, mentre il passivo massimo per dazio, stesso anno, è di milioni 7.28 che si rimborsa nei 4 anni successivi.

Vale a dire che l'Ente con questa forma può, con 10 e con una sovvenzione di 41 circa, costruire per 100.

Al 56° anno il passivo ipotecario è ridotto al solo 17 °/₀ che scomparirà in breve. E poichè la ultima sovvenzione ebbe luogo al 13° anno, cioè 43 anni prima, ne consegue che entro i 50 anni le sovvenzioni sono estinte.

L'Ente poi al 10° anno, portando le sovvenzioni ipotecaria dal 50 al 63 °/₀, può fare un debito speciale di 10 milioni coi quali iniziare una seconda serie di costruzioni considerandoli quale capitale di impianto, i cui interessi andrebbero in conto della nuova serie; e così di decennio in decennio, assicurando all'Ente quell'azione continuativa descritta in principio e rappresentata numericamente e graficamente dalla tabella I. e dal grafico.

*
* *

Infine abbiamo il contratto *c*) con relativa tabella C, che è simile alla tabella *A*, salvo che la

base di pigione è del 6 anzichè del 4 °/₀ e per 20 anni soltanto.

In essa il massimo relativo è del 54 °/₀ negli anni 6° e 7° come alla *B*, e relativo di 40.69 nell'anno 12°. Il massimo passivo per dazio è di milioni 7.28 nell'anno 13° che si estingue nei quattro anni successivi.

Da questo lato, le risultanze finanziarie sono uguali a quelle date dalla *B*.

Una differenza la troviamo nel rimborso del passivo ipotecario, il quale avviene in 35 anni soltanto, talchè col 36° anno s'inizia il rimborso del capitale di impianto, il quale dopo il 56.° anno è ridotto a milioni 9.84; esso nei successivi 12 anni è completamente estinto col reddito commerciale 1 °/₀ il quale resta all' Ente.

È quindi necessario che l' Ente curi, come negli altri, il reddito commerciale, per cui dovrà applicare questo contratto, per mantenere il 6 °/₀ per 20 anni, ad appartamenti. Volendolo invece applicare a casette isolate, allora l'inquilino dovrebbe pagare circa il 7 °/₀ fino al rimborso del capitale di impianto; il che segnerebbe sempre un vantaggio sui metodi fin qui seguiti.

*
* *

I miei investimenti progressivi figurano di sole abitazioni, mentre poi tengo conto di un maggior reddito dovuto ai negozi, magazzini, opifici, etc. Sembrerebbe quindi che ci si trovasse di fronte ad una irregolarità che potrebbe avere qualche conseguenza nei risultati, inquantochè non faccio vedere come provvedo alla costruzione degli ambienti commerciali.

Invece la cosa va intesa così: ciascun investimento comprende locali d' abitazione e locali di speculazione, suddivisi di volta in volta a seconda dell'opportunità e delle speciali condizioni di tempo e luogo. Io, per un momento, suppongo che l'intero investimento sia costituito da tutte abitazioni, sottoponendolo quindi ai relativi tassi di spese ed introiti ad esse relativi; poi in quell' 1 °/₀ di reddito extra concentro il maggior utile che viene dai locali di speculazione, netto dalle relative maggiori spese ed ammortamenti, ed integrato dalle decadenze le quali costituiscono una risultante favorevole dovuta alle sole abitazioni. Ed ho seguito questo metodo, come ognuno ben comprende, per semplificazione di calcoli.

Quindi, allorquando dico che l'Ente può costruire abitazioni per milioni 77 e ¹/₂ nel primo decennio e per milioni 100 ad ogni decennio successivo, devesi intendere abitazioni e servizi commerciali compresi.

Ed anche la mia conclusione quantitativa non va presa alla lettera. Dimostrando come l' Ente possa costruire in 56 anni abitazioni per mezzo miliardo, non vuol mica dire che debba proprio costruirle. Esso le arresterà al punto che crederà più opportuno, e saturata la città di case popolari nuove, potrà rivolgere la sua energia nella provincia, oppure impiegarla nel risanare i vecchi quartieri che reclamano il piccone.

Questo studio è riferito alle condizioni fatte, dalla sua situazione, all'Ente autonomo di Milano. Ma simili condizioni si ripeteranno, press' a poco, ovunque, tolta la misura del capitale d' impianto. Comunque, caso per caso si possono fare speciali quadri d'ammortamento ed io fin d'ora mi metto a disposizione di chi li vorrà.

*
* *

In questo studio non mi sono occupato del costo tecnico dell'abitazione, e se ho accennato a costi da 1800 a 2000 Lire per vano, ciò fu incidentalmente per riferirmi a grandi città come Milano. Non ignoro però che in località favorite dal minor costo di materiali e mano d'opera, non tribolate da rigorosi regolamenti e con modeste esigenze da parte degli inquilini, l'abitazione possa costare solo 1000 Lire per ambiente ed anche meno. Ciò vorrà dire che la pigione costerà, per quella fortunata gente, assai poco, ma sempre meno del normale, e che perciò il metodo può essere utile anche nei villaggi e nelle campagne.

Ma, come ebbe ad osservare il prof. Einaudi nel *Corriere della Sera* del 2 settembre, il metodo da me escogitato ha una indiretta influenza sul costo, poichè un grande Ente con un piano finanziario esteso per tempo, è nelle migliori condizioni per raggiungere il minimo costo tecnico, mentre da parte sua l' inquilino, in questa forma economica della sua abitazione, è il fattore più indicato per mantenere basse le spese di amministrazione e di manutenzione.

La C. P. M. A. può quindi sorgere ovunque sotto forma municipalizzata, o di Ente autonomo, o di cooperativa. Essa, ad esempio, sarebbe indicatissima per le case dei ferrovieri, per le quali 30 milioni attendono il loro impiego, o per la risurrezione dei paesi colpiti dal terremoto.

Come abbiamo visto, i miei calcoli poggiano su coefficienti positivi od altrimenti accertati. Solo

uno, il reddito commerciale 1 °/₀, può essere dubbio non in quanto alla sua esistenza, ma in quanto alla sua misura, la quale può superare, per altro, anche quella da me usata.

Ma lo studioso non dimentichi che i miei piani hanno molte valvole di sicurezza che ne assicurano l' equilibrio. Essi, infatti, comporterebbero, senza punto perdere di loro efficace bellezza, un aumento nella quota anticipata in ammortamento assicurativo o nella percentuale di pigione, oppure un prolungamento nel termine per i rimborsi delle sovvenzioni.

Si consideri che, in confronto al tasso minimo di pigione 7 °/₀ l'Ente colla forma *b*) in 56 anni regala agli inquilini tanta pigione per l'importo di circa *mezzo miliardo*, qualunque sia il costo tecnico della casa, e si toccherà subito con mano come la riduzione di questa enorme cifra non possa affatto nuocere alle conclusioni felici cui la C. P. M. A. conduce l' inquilino.

SIGISMONDO BALDUCCI

AI NOSTRI COLLABORATORI

Ci pervengono da varie Cooperative e da Municipi inviti di interessamento per l' illustrazione di costruzioni e programmi edilizi locali, e da privati o Società per progetti di case o quartieri.

La Rivista, è bene ricordarlo, lo fa volentieri purchè i richiedenti medesimi si incarichino di trasmetterle le relazioni ed i disegni occorrenti. Molte volte siamo costretti a respingere dei lavori, anche lodevoli, perchè sono irriproducibili, e le relazioni tecniche incomplete.

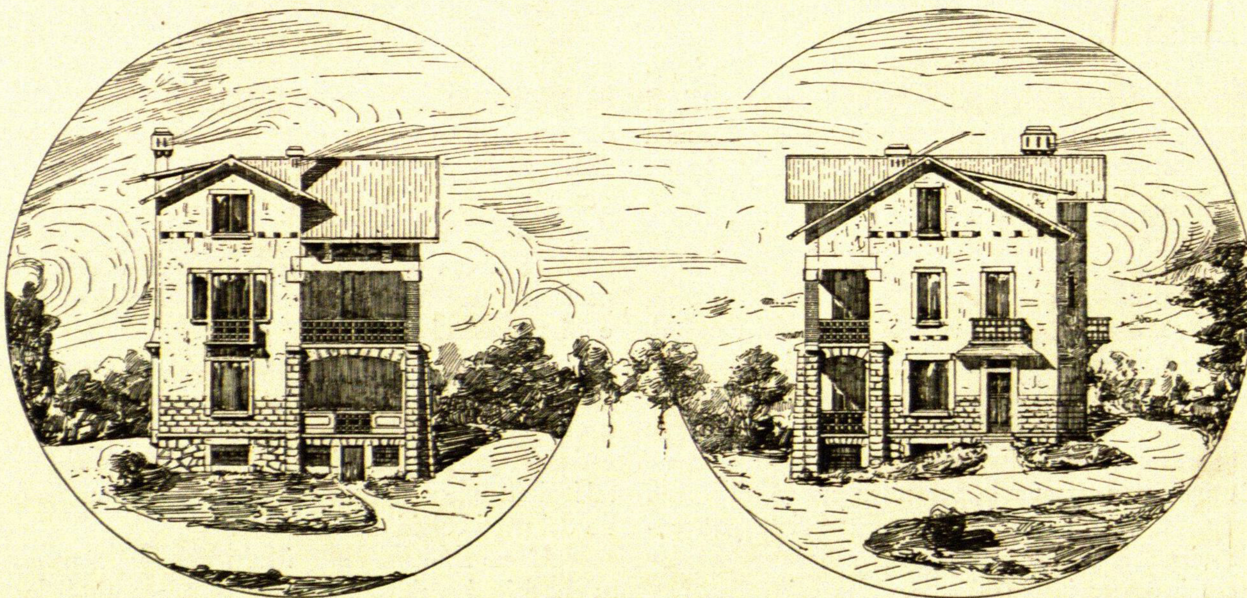
La Rivista garantisce la riconsegna dei disegni originali, o delle copie nitidissime, non appena eseguita la riproduzione.

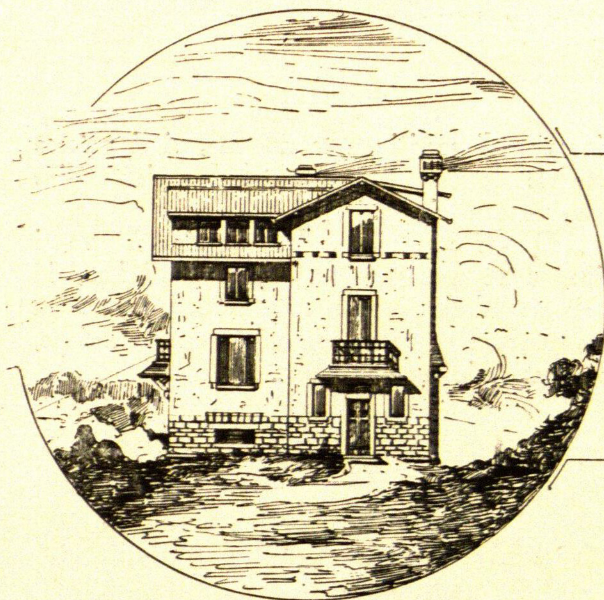
VILLETTE E VILLINI

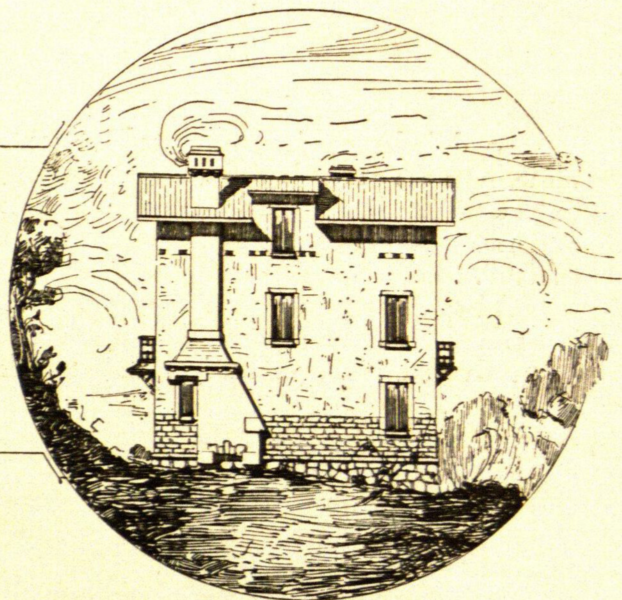
PROGETTO DI VILLINO DELL' ING. VITTORIO VERGANTI

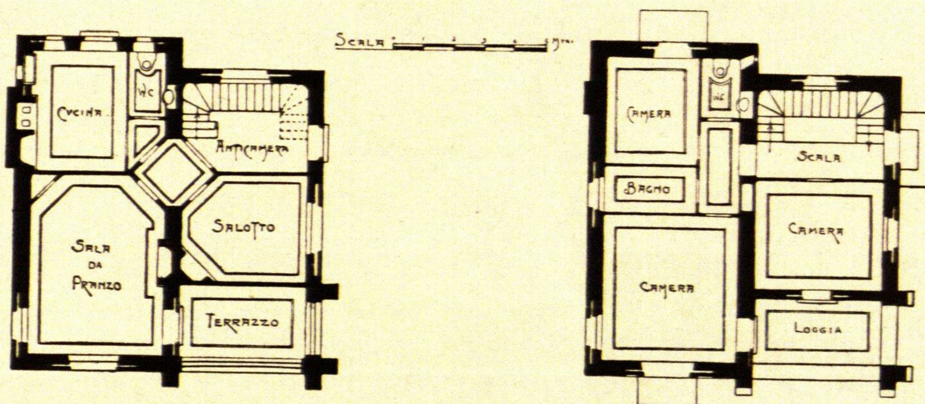
Presentiamo la pianta e le facciate del villino progettato dall' ing. Vittorio Verganti e già in costruzione a Induno Olona.

Come risulta dalla pianta, con una sapiente utilizzazione dello spazio, si ottennero su un' area coperta di m.^{2} 107, al piano terreno : la cucina,









la sala da pranzo, il salotto, la scala, un disimpegno e il terrazzo.

Nei due piani superiori sono le stanze da letto.

Con una geniale movimentazione delle falde del tetto, in armonia con la libertà di stile delle facciate, si ottennero le altezze necessarie nel sottotetto per disporvi le camere di servizio.

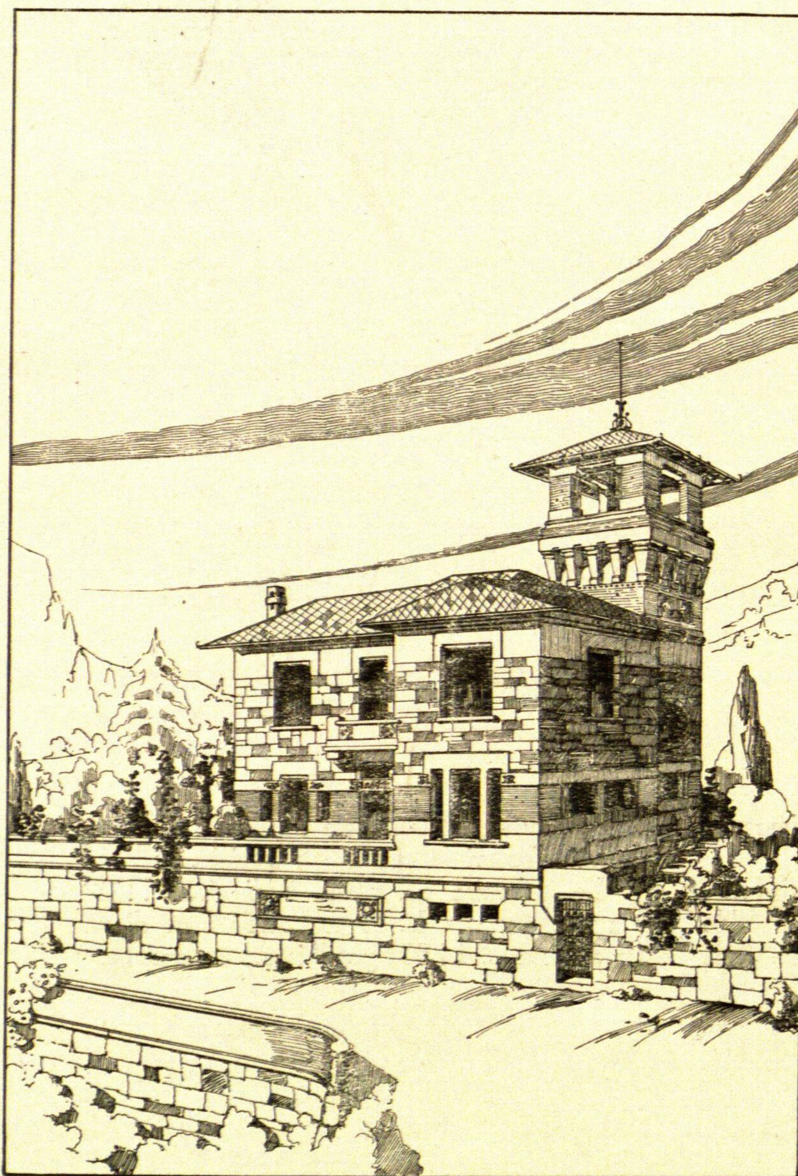
La cubatura del villino è di circa 1123^3 che a un prezzo da L. 13 a L. 15 al m^3 dà un costo di circa L. 14.500 per l' intera costruzione.

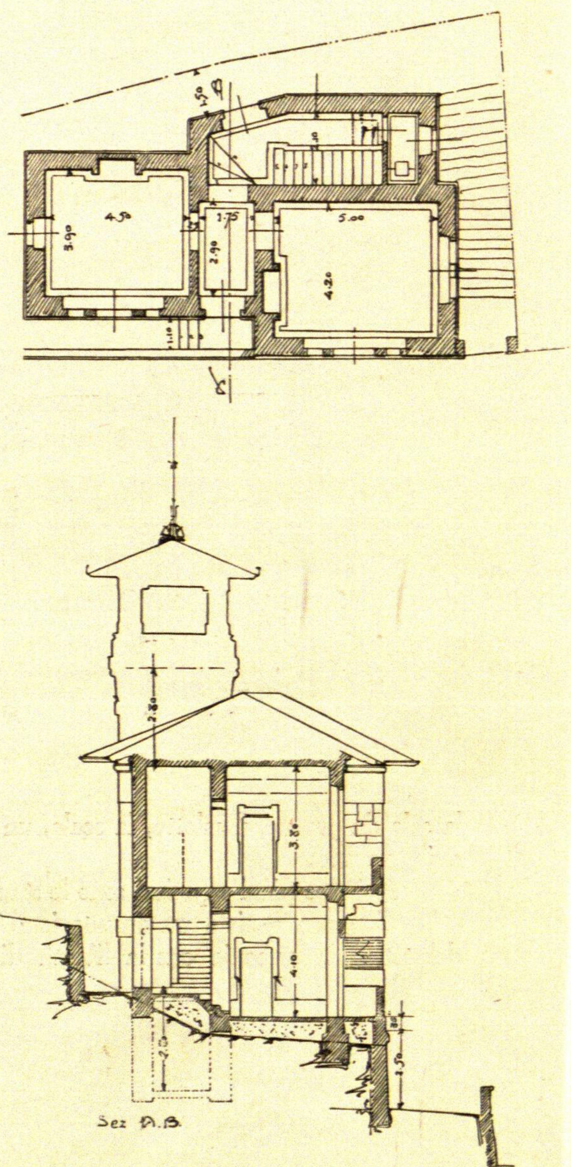
PROGETTO DI VILLINO DELL' ING. SILVIO GAMBINI

La difficoltà maggiore, nello studiare questo villino, oltre che quella del limite di spesa imposto, venne costituita dalla forma irregolare del terreno che nella sua massima larghezza non arriva a m. 8.00.

Ad essa il progettante volle aggiungere l'altra, in quella di fare una costruzione completamente isolata da tutti i lati, di maniera che, essendo l' ingresso di servizio a tramontana, vi si potesse accedere da due diverse porte. La pianta dice come vennero risolte.

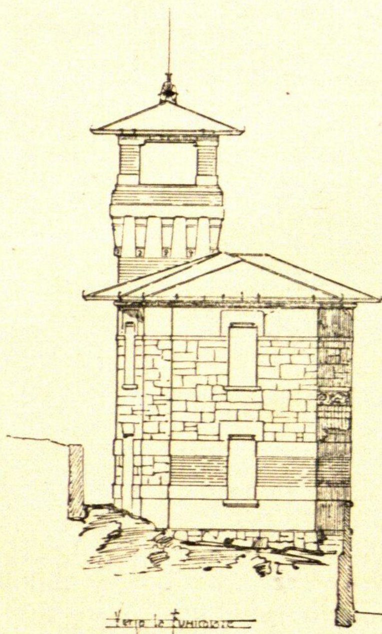
Questa costruzione, data la località ove si erige, verrà a costare un prezzo bassissimo, in confronto ad altre analoghe erette lassù, in località ove mancava qualunque materiale da costruzione, eccettuato l' informe pietrame.

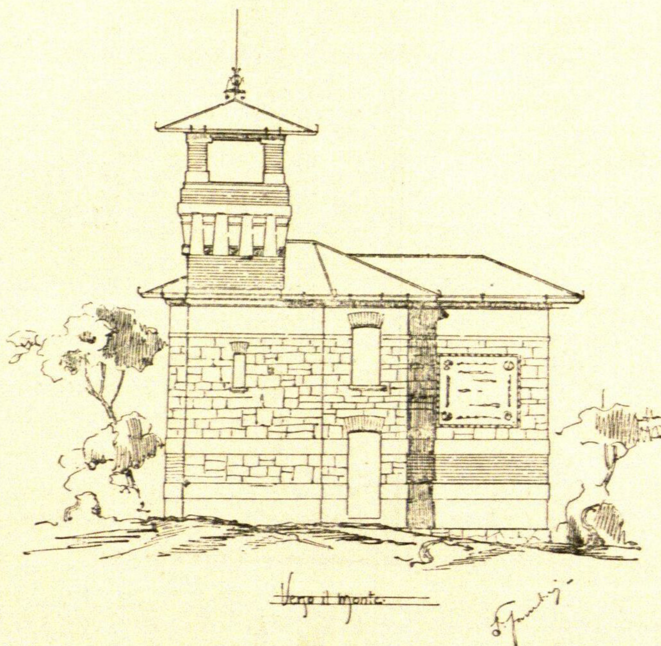


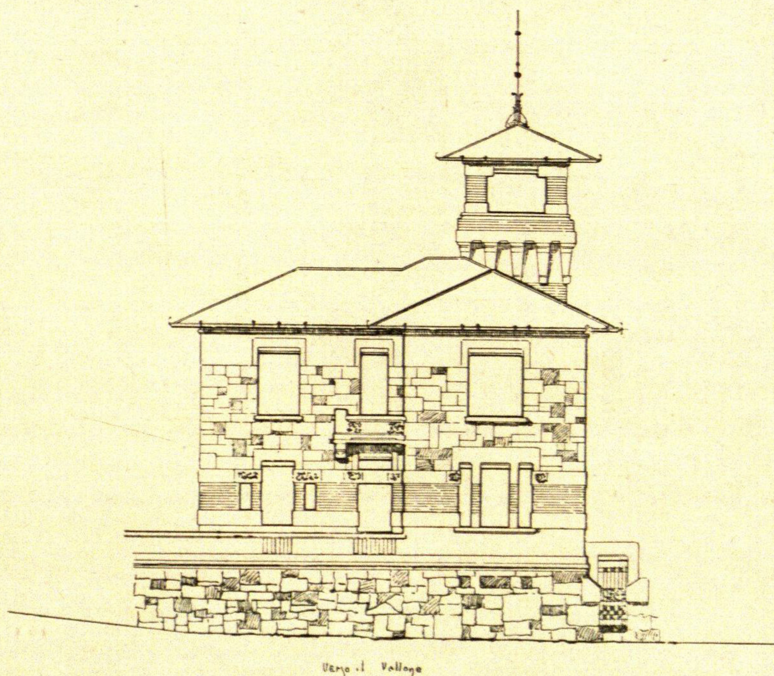


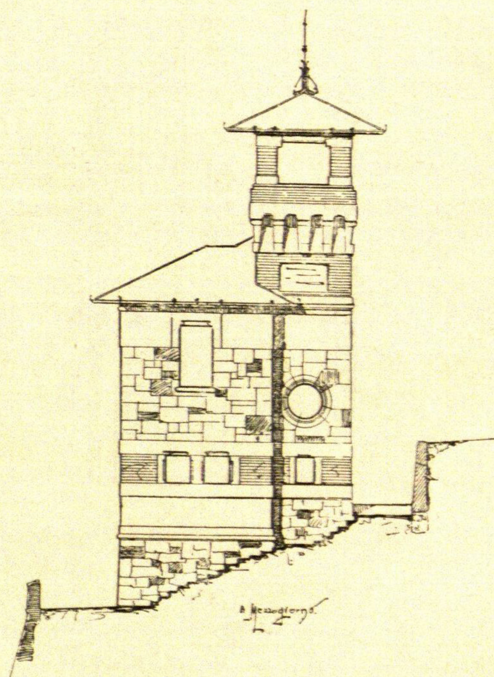
Venne appaltato per L. 12.000 circa, ed a costruzione ultimata supererà difficilmente L. 13.000, compresi gli addizionali, e alcune varianti introdotte al preventivo.

Decorazione esterna sobria ed intonata all'ambiente, del Sacro Monte di Varese, pur non escludendosi qualche accenno di modernità portato da castelli ornati in pietra artificiale alle finestre e balconi, e decorazioni in graffito a colori alle gronde e torretta.

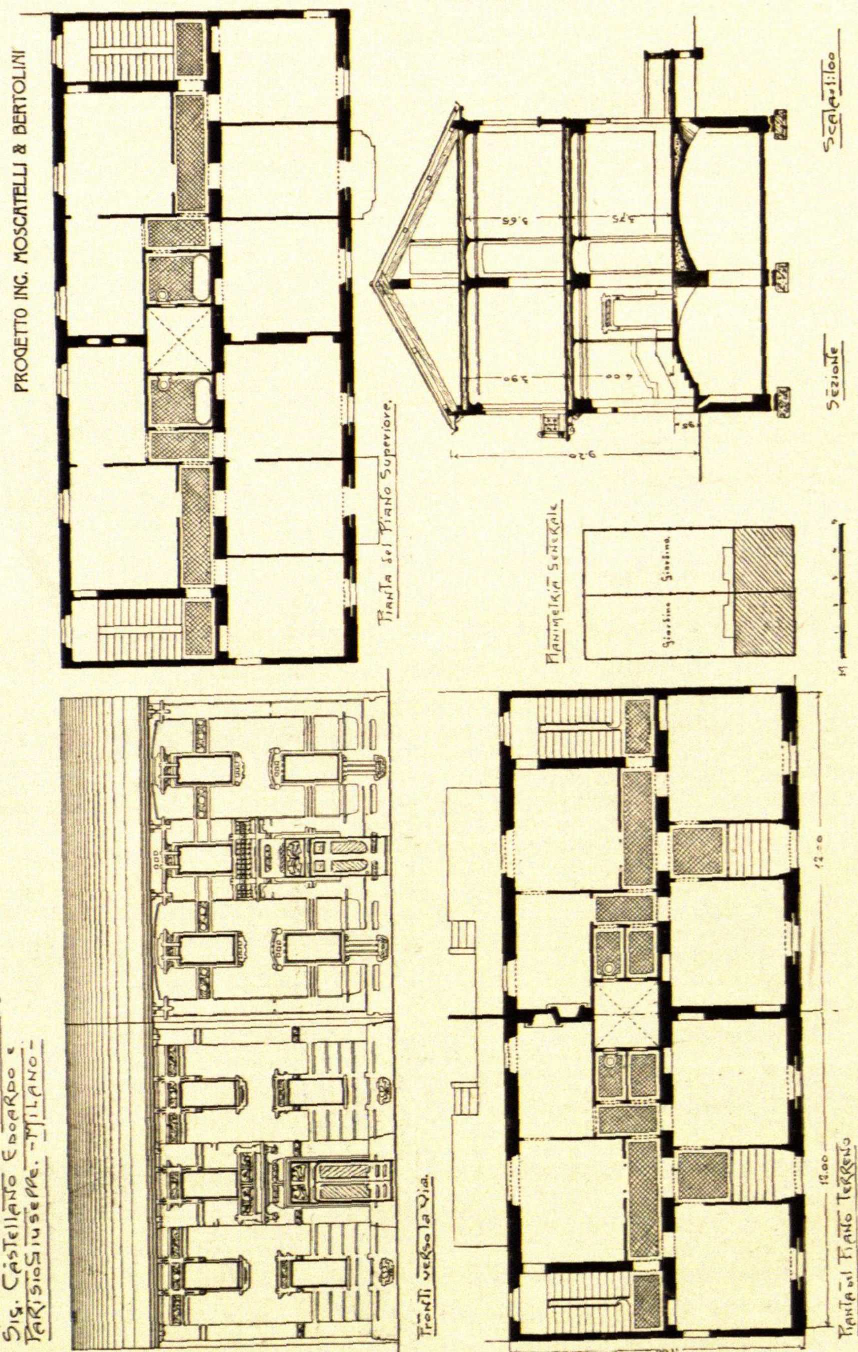








PROGETTO DI VILLINI ACCOPPIATI DEGLI ING. MOSCATELLI E BERTOLINI



NOTIZIARIO

Nuove Cooperative.

Castrocaro — Si è legalmente costituita una *Cooperativa per la costruzione di case popolari.*

Cerea — Si è costituita una *Società cooperativa per la costruzione di case popolari.*

Firenze — Abbiamo una nuova *Cooperativa per costruzione di case popolari*, denominata « Unione dell' Arno ».

Lendinara — Si è costituita la *Società Cooperativa lendinarese per la costruzione di case operaie.*

Milano — Si è costituita la *Società anonima cooperativa per le case popolari ed economiche* « Unione inquilini », con capitale illimitato diviso in azioni nominative da lire 25, avente per oggetto la costruzione e la compera di case popolari ed economiche per l' affitto, o cessione ai soci.

Napoli — Si è costituita la *Società Cooperativa* « La casa » per la costruzione di abitazioni popolari.

Roma — Si è costituita la *Società Anonima cooperativa Appia per la costruzione di case economiche per i soci.*

Voghera — Si è costituita la *Società cooperativa fra impiegati per la costruzione di case economiche.*

Dai Comuni.

Guastalla — Il Consiglio municipale ha approvato un progetto per la costruzione di otto case popolari comprendenti trentadue appartamenti. Spesa presunta L. 104.000.

Roma — Il Consiglio Comunale ha approvato il progetto per la costruzione di case per gli impiegati e salariati municipali.

Udine — L' Amministrazione municipale ha deliberato la costruzione di due gruppi di case operaie.

Dalle Società Cooperative e dagli Istituti od Enti autonomi.

Bari — L' *Istituto per le case popolari* ha appaltato la costruzione di un primo lotto di case, comprendente 24 appartamenti con una spesa prevista in lire 120.000.

Milano — La Società Umanitaria ha ceduto alla Società Cooperativa case impiegati un' area per la costruzione di un edifizio da destinarsi ad abitazione degli impiegati dell' Umanitaria.

— *Il primo quartiere-giardino della cooperativa "Case e Alloggi"* — Presenti il pro-sindaco di Milano e i rappresentanti delle maggiori autorità cittadine, il 22 settembre scorso, la cooperativa « Case e Alloggi » ha inaugurate alcune casette, parte aggruppate e parte separate, ch' essa costruì in località detta « Le Vallazze », fuori di Porta Venezia, su di un terreno che le venne in parte donato dal Municipio e che dovrà costituire il primo quartiere-giardino che la Società intende di far sorgere.

Le casette, tutte provviste di un giardino, sono da 6, 7, 9 e persino 10 locali, dotate di tutto il *comfort* moderno.

Il loro singolo prezzo varia dalle 25 alle 28 mila lire e i soci acquirenti ammortizzeranno la spesa in 25 anni con quote annuali.

Modena — L' Istituto per le case popolari ha progettato la costruzione di abitazioni per impiegati e per la piccola borghesia in casette isolate con giardino. L' area è stata concessa dal Municipio a prezzo mite.

Vicenza — La Congregazione di carità ha deliberato di costruire tre gruppi di case popolari con una spesa di lire 200,000; il primo gruppo, di immediata costruzione, comprende 16 abitazioni e importa una spesa di L. 70.000.

Concorsi.

PROGRAMMA DI CONCORSO per il progetto di un gruppo di case popolari, indetto dall' Istituto per le case popolari ed economiche di **Milano.**

Art. 1

L' Istituto per le case popolari od economiche di Milano, indice un concorso nazionale per il progetto di un gruppo di case popolari da costruirsi in Milano, nei Corpi Santi di Porta Magenta, fra i prolungamenti delle vie Andrea Solari e Cola da Rienzi.

Art. 2

L'area su cui devono sorgere le case è rappresentata nel tipo annesso, nel quale sono indicate la orientazione, la larghezza delle vie adiacenti, le quote altimetriche dei marciapiedi stradali, la quota approssimativa massima del livello delle acque sotterranee, le quote di livello e la posizione dei condotti di fognatura, la quale è del sistema *tout-à-l'égout.*

Nella località sono disponibili acqua potabile in pressione, gas ed elettricità per illuminazione e per forza motrice.

Art. 3

Ciascun edificio sarà a più piani e destinato a parecchie famiglie.

Il gruppo sarà costituito in massima parte di abitazioni di uno e di due locali, ne comprenderà altre di tre e qualcuna di quattro.

I concorrenti dovranno tener conto della composizione varia delle famiglie. Tenendo poi presenti le esigenze igieniche economiche e sociali della popolazione alla quale i fabbricati sono destinati, avranno cura di provvedere a quei servizi generali che siano compatibili coll'entità dei fabbricati medesimi e con le condizioni di economia alle quali queste devono soddisfare.

Art. 4

I concorrenti dovranno uniformare i loro progetti alle prescrizioni della legge 27 febbraio 1908 N. 89 (testo unico) sulle case popolari od economiche, del relativo regolamento 12 agosto 1908

N. 528, e anche del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene, del regolamento per il servizio della fognatura e delle norme pel il servizio dell'acqua potabile, vigenti nel Comune di Milano.

Art. 5

Il costo dell'area dovrà ritenersi essere di L. 10 al metro quadrato.

Il costo della costruzione dovrà ritenersi quello risultante dalla applicazione del capitolato generale per gli appalti dei lavori di acque e strade ed edilizi e del capitolato speciale per l'appalto di costruzione di fabbricati per il Comune di Milano, col ribasso del 5 % sui prezzi esposti nell'elenco annesso a quest'ultimo capitolato e dall'applicazione degli altri prezzi correnti nella città stessa per le partite non comprese nel detto elenco.

La misura degli effitti verrà stabilita colle norme portate dall'art. 37 dello statuto vell'Istituto per le case popolari od economiche di Milano.

Art. 6

I concorrenti dovranno presentare:

1° Una planimetria generale indicante la disposizione degli edifici del progettato quartiere, in iscala da 1 a 500;

2° Tutti i prospetti dell'insieme degli edifici e, per gli edifici di ciascun tipo, le piante di ogni piano e le sezioni, nella scala da 1 a 100;

3° I disegni dei principali dettagli architettonici e costruttivi, in iscala da 1 a 20;

4° Il progetto di fognatura redatto in conformità al vigente regolamento per il servizio fognatura della città di Milano;

5° Il computo metrico delle opere e il conto di previsione particolareggiato, redatti in conformità alle norme a ai prezzi di cui all'art. 5.

Per ogni corpo di fabbrica si dovrà altresì indicare il costo unitario;

a) per metro quadrato di aerea coperta;

b) per metro quadrato di superficie complessiva dei piani, tutto compreso;

c) per metro cubico del volume misurato dal piano del marciapiede stradale al piano superiore del solaio morto;

d) per persona cui il corpo di fabbrica viene dal concorrente destinato.

6° Una relazione nella quale siano svolti i concetti tecnici, igienici e sociali che hanno guidato nella compilazione del progetto;

7° Il piano finanziario ed amministrativo della gestione riguardante il gruppo di case.

Art. 7

I progetti dovranno pervenire completi, franchi di porto, alla sede dell'Istituto per le case popolari od economiche di Milano (via Monte Napoleone, N. 39) entro il 31 marzo 1910. Quegli incompleti o pervenuti, per qualunque ragione, oltre quel termine, non verranno ammessi al concorso.

Art. 8

I progetti potranno essere firmati dall'autore o anche essere contrassegnati con un motto, il quale sarà ripetuto su una busta suggellata contenente l'indicazione del nome e dell'indirizzo del concorrente; questa busta non sarà aperta se al progetto corrispondente non sarà assegnato alcun premio.

Art. 9

È in facoltà dell'Istituto per le case popolari ed economiche di Milano, di pubblicare i progetti presentati al concorso o alcuni di essi, e di esporli al pubblico per il tempo che l'Istituto crederà opportuuo, fra il 31 marzo e il 31 maggio 1910.

Art. 10

Per il concorso sono stabiliti quattro premi: il primo di L. 8.000; il secondo di L. 4.000; il terzo di L. 2.000; il quarto di L. 1.000.

Sulla assegnazione dei premi deciderà inappellabilmente una giuria presieduta dal presidente dell'Istituto per le case popolari od economiche di Milano, e composta, oltre che dal presidente, da due membri nominati dal Consiglio dell'Istituto, dei quali uno solo potrà essere scelto fra i componenti del Consiglio stesso, e da due nominati dal Comitato direttivo del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano.

La Giuria avrà piena libertà nell'assegnazione dei premi e potrà variare il riparto della somma complessiva assegnata per il primo ed il secondo premio e di quella pei due altri, e potrà non conferire qualche premio o anche non conferirne alcuno, qualora giudichi che nessuno dei progetti corrisponda all'importanza e allo scopo del concorso.

Art. 11

I lavori che avranno conseguito il primo ed il secondo premio, diventeranno di assoluta e libera proprietà dell'Istituto, il quale non sarà obbligato all'esecuzione di alcuno dei medesimi, ma potrà, senza che i concorrenti così premiati abbiano diritto ad ulteriore compenso, valersi di quei lavori in tutto o in parte nella erezione del quartiere al quale il concorso si riferisce, come nella erezione di altri quartiere con facoltà di apportare ai progetti quelle modificazioni che credesse del caso e di affidare i relativi lavori ad ingegneri ed architetti di propria nomina.

Di tulti gli altri progetti la proprietà artistica e il diritto di esecuzione rimarranno agli autori.

Art. 12

I lavori non premiati dovranno essere ritirati entro il mese di giugno 1910; quelli non ritirati nel detto termine si riterranno abbandonati in proprietà dell'Istituto per le case popolari od economiche di Milano.

SOMMARIO DEI PRIMI DUE FASCICOLI
DELLA RIVISTA "LE CASE POPOLARI E LE CITTÀ - GIARDINO„

Sommario del Fascicolo I.

Sommario del Fascicolo II.